

PRG 2024  **COMUNE DI FANO**

Piano Regolatore Generale
Legge Regionale n. 34/1992

Relazione Generale di Piano

giugno 2024

Delibera di adozione
definitiva (D.C.C. 91 del
19/04/2024)

RELAZIONE GENERALE DI PIANO

Il Sindaco

Massimo SERI

Assessore all'Urbanistica

Cristian FANESI

Il Dirigente sett. IV Urbanistica

Arch. Adriano GIANCOLINI

U.O. Pianificazione Urb./Territoriale

Ing. Marco FERRI

Urb. Pia Maria A. MICCOLI

Arch. Ombretta PIETRELLI

Arch. Cristiano TENENTI

Arch. Michele ADELIZZI

Geom. Marino CALCATELLI



GRUPPO DI LAVORO



Progettista, Resp. Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA

Coordinatore Scientifico
Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI

Coordinatore Tecnico
Urb. Daniele RALLO
Arch. Antonio MUGNAI

Coord. Operativo, SIT e Pianifi.
Urb. Lisa DE GASPER
Urb. Ivan SIGNORILE

Pianificazione Urbanistica
Urb. Fabio VANIN
Urb. Fabio ROMAN
Urb. Alberto CAGNATO
Urb. Ivan SIGNORILE

Esperti specialisti
Storia dell'arch. e dell'urbanistica
Prof. Arch. Amerigo RESTUCCI

Pianificazione e Valutazione Ambientale
Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott.ssa Amb. Lucia FOLTRAN

Infrastrutture urbane e territoriali
Ing. Franco di BIASE

Studi geologici
Dott. Geol. Leonardo MORETTI

Aspetti Agronomici e Forestali
Dott. Agron. Lorenzo MINI

Studi Idrologici e Idraulici
Ing. Simone GALARDINI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it



PREMESSA/INTRODUZIONE	2
1 LA LETTURA DELLA CITTÀ	3
1.1 ANALISI MORFOLOGICA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO	3
1.2 I SISTEMI DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO	4
1.3 ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE	4
1.4 VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	5
1.5 ANALISI GEOMORFOLOGICA	5
1.6 ANALISI BOTANICA	5
1.7 ANALISI DEGLI ELEMENTI STORICI E DEL PAESAGGIO	5
1.8 ELEMENTI AMBIENTALI	6
1.9 ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	6
2 L'ASSETTO STRATEGICO DEL PIANO	8
2.1 LE DIRETTIVE	8
2.2 GLI SCHEMI DIRETTORI	8
2.3 LA MOBILITÀ*	21
2.4 LA STRUTTURA DEL PIANO	25
2.5 IL PROGETTO DI SUOLO	26
2.6 LA CITTÀ PUBBLICA	29
3 LE REGOLE DEL PIANO	47
3.1 LA GESTIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA	50
3.2 LA GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE: LE ZONE AGRICOLE	58
3.3 LA GESTIONE DEI NUOVI INTERVENTI: LE AREE DI TRASFORMAZIONE	60
4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	65
4.1 LE GRANDEZZE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA*	65
4.2 LE GRANDEZZE DEL TERRITORIO RURALE*	66
4.3 GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE*	67
4.4 GLI STANDARD*	69
4.5 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	90
5 GLI STUDI A SUPPORTO DEL PIANO	92
5.1 GLI STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI	92
1.1 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	95
5.2 LA VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ ECONOMICA FINANZIARIA	97
6 IL NUOVO PRG: ISTRUZIONI PER L'USO	100

Premessa/introduzione

La presente relazione illustra i principali contenuti del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Fano.

Nel primo capitolo è descritto il Quadro conoscitivo”, cioè la “localizzazione” e la traduzione in mappe dei dati e delle informazioni raccolte nella prima fase di redazione del nuovo PRG. La relazione generale del Quadro Conoscitivo, a suo tempo prodotta, ha assunto la forma dell’Atlante. La leggibilità dell’Atlante, così si riportava nel testo, *“è fondata soprattutto sull’uso di immagini, cartografie e mappe. (...) Mappe che, naturalmente, non sono forme oggettive del territorio ma lo rappresentano, così come cercano di rappresentare le intenzioni della comunità che lo abita.”*

Nel secondo capitolo è illustrato l’assetto strategico del Piano, ripercorrendo l’iter di redazione e condivisione delle cosiddette “direttive” del PRG, spiegando la natura e la forma degli “schemi direttori” ed entrando poi nel merito ai temi più importanti e centrali del Piano: la mobilità, con particolare riferimento alla componente cosiddetta “dolce” dei percorsi ciclo pedonali; il disegno del Piano e quindi della forma e della struttura della nuova città; del progetto di suolo e della città pubblica.

Nel terzo capitolo si procede, in maniera più approfondita, a descrivere l’architettura del Piano, attraverso la trattazione delle principali regole contenute nella propria disciplina e cioè le modalità con le quali il Piano provvede alla gestione della città consolidata, cioè del territorio urbanizzato e di quello extraurbano cioè quello rurale e delle zone agricole; della gestione degli interventi di trasformazione.

Nel quarto capitolo il Piano viene descritto attraverso la lettura delle dimensioni e delle grandezze che caratterizzano la città consolidata ed il territorio rurale, con un focus specifico sulle attrezzature di interesse collettivo e dell’edilizia residenziale pubblica che il Piano prevede.

Nel quinto capitolo sono inquadrati e descritti i principali studi a supporto del Piano, con riferimento alle procedure messe in atto per verificare la correttezza delle nuove proposte di intervento in riferimento ai possibili rischi geologici, sismici ed idraulici, con indicazione delle conseguenti opere di mitigazione; alla valutazione degli impatti sull’ambiente che potrebbero provocare le scelte e le azioni di Piano, con particolare attenzione alle aree di trasformazione, attraverso la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS); ed infine alla valutazione della fattibilità delle proposte del Piano dal punto di vista economico e finanziaria,

Nel sesto ed ultimo capitolo vengono fornite le indicazioni per una corretta e coordinata lettura delle Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati cartografici: le tavole della zonizzazione alle varie scale di lettura, specificando il significato ed il valore prescrittivo dei segni grafici e delle sigle contenuti in tali elaborati.

1 La lettura della città

“Uno dei più diffusi errori metodologici di impostazione della fase conoscitiva urbanistica consiste nel voler tutto conoscere, e quindi schedare, classificare e tabulare, perdendosi in minuziose analisi e rappresentazioni cartografiche di elementi fisici e socio-economici, nell’illusione che dalla semplice somma dei più disparati elementi, così accumulati, si possa “capire” la complessa realtà urbanistica di un insediamento e del suo territorio”
Giovanni Astengo

1.1 Analisi morfologica della città e del territorio

La Convenzione Europea sul Paesaggio (adottata il 19/7/2000 dal Comitato dei Ministri per il Consiglio d’Europa e ratificata in Italia con la legge 14/2006) definisce la Gestione del paesaggio come *“l’insieme delle azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare ed armonizzare le trasformazioni dovute alle evoluzioni sociali, economiche ed ambientali.”* (CEP art. 1, comma “e”). Con questo ed altri principi la Convenzione estende il concetto di paesaggio a tutto il territorio e all’insieme degli aspetti che lo investono e contemporaneamente coinvolge la popolazione e le comunità locali in tutte le fasi della sua gestione.

L’esito finale di un possibile progetto di paesaggio potrà perciò configurarsi come un patto tra tutti i soggetti interessati. Un accordo in attuazione di una visione condivisa che, proprio perchè tale, tutti saranno chiamati a rispettare.

Una tale strategia deve perciò partire da una visione condivisa del paesaggio tra tutti i soggetti coinvolti dal progetto: siano essi i suoi fruitori (in senso turistico e ricreativo) piuttosto che gli abitanti, piuttosto che chi lo deve pianificare e governare. La visione unica necessaria alla sottoscrizione del patto deve a sua volta partire da una lettura del territorio che ne metta in evidenza i caratteri peculiari, le criticità, e gli obiettivi. Questa parte dell’Atlante cerca di svolgere questa operazione

Il primo approccio alla conoscenza/descrizione del territorio è rappresentato dal riconoscimento degli elementi fisici di cui è costituito.

I primi elaborati riportano le basi cartografiche con evidenza degli edifici e dei tracciati visibili.

Gli elementi cartografati consentono di riconoscere dimensioni, forme, ma anche geometrie, degli insediamenti e il loro disegno sul territorio.

Una più ravvicinata ed esperta osservazione di tali elementi rende visibili le aggregazioni degli edifici e le forme insediative che essi compongono. Obiettivo non secondario di questa parte dell’analisi è quello di riconoscere uguaglianze e differenze del territorio costruito che, ad uno sguardo allenato, richiamano tessuti e principi insediativi associabili a diverse modalità dell’abitare.

L'analisi morfologica è avviata da una prima ricognizione sui nomi con cui vengono riconosciute le diverse parti del territorio. Sono nomi che fanno riferimento agli ambiti amministrativi (circostrizioni e quartieri), ma anche ai luoghi (toponimi). Sono i nomi con cui gli abitanti di Fano chiamano e riconoscono il loro territorio. Sono nomi che, in alcuni casi, rinviano alle ragioni delle origini dei luoghi che li contengono.

1.2 I sistemi della città e del territorio

Una seconda parte del percorso analitico svolto, riguarda la messa a punto di apparati più fortemente interpretativi e già finalizzati alla definizione di prime riflessioni progettuali.

La metodologia per la conoscenza dei territori finalizzata alla redazione dei piani urbanistici utilizzata, si basa su un approccio che successivamente alla lettura dei caratteri fisici propone l'osservazione del funzionamento della città articolandola per sistemi.

I sistemi proposti riguardano:

- la *residenzialità*: (sistema insediativo e insediativo storico) intesa come insieme di "spazi dell'abitare" comprensivi di tutto ciò che nella città attuale accompagna tale funzione e che è compresa nei tessuti residenziali (servizi primari, esercizi commerciali, ecc.);

- le *attività economiche*: (sistema produttivo) considerate secondo le diverse articolazioni (produttivo, commerciale, artigianale, direzionale, turistico-ricettivo, ecc.);

- i *servizi e l'ambiente*: (sistema del verde urbano e sistema paesaggistico-ambientale) che comprendono spazi e attrezzature collettive di rango generale ed elementi a sostegno della struttura ambientale, che insieme costituiscono l'ossatura della parte pubblica della città e del territorio;

- la *mobilità*: (sistema delle infrastrutture) che rappresenta l'insieme delle infrastrutture che consentono gli spostamenti e le accessibilità.

Leggere e descrivere territorio e città per sistemi, equivale a considerarlo come una sorta di *macchina*. Una macchina della quale interessa conoscere forme e materiali delle parti di cui è composta ma anche il funzionamento complessivo. Per entrambi questi aspetti l'analisi per sistemi consente di riconoscere le criticità ma anche le opportunità che queste offrono. Ciò permette di stabilire temi e problemi sia per ogni singolo elemento che per il sistema città nel suo complesso, e perciò rappresentando il contesto per la definizione della parte strutturale del piano.

Fin da questa fase iniziale, ad ogni sistema è associata l'evidenziazione di elementi di criticità ed opportunità e sono accompagnati dalla definizione di slogan che rinviano ad una sintesi fortemente interpretativa e tematizzante anche per le successive fasi di pianificazione.

1.3 Analisi della pianificazione comunale vigente

Ogni nuovo piano (o variante generale), si colloca all'interno di una sequenza che riconosce la storia della pianificazione del territorio in cui opererà, e la serie di strumenti operativi che lo attueranno, oppure delle varianti che lo modificheranno.

In questa fase di costruzione della Variante, la storia precedente è stata attentamente valutata sia rispetto alle previsioni che e soprattutto, allo stato di attuazione dei suoi esiti.

In prima battuta sono stati attentamente osservati e classificati i comparti attuativi previsti dal PRG vigente, in quanto ne hanno rappresentato la principale e più consistente modalità operativa.

Parallelamente è stato indagato anche lo stato di attuazione delle aree per servizi e per le attrezzature collettive.

1.4 Vincoli e pianificazione sovraordinata

Oltre che nel tempo (vedi paragrafo precedente) ogni piano si colloca rispetto ad ambiti spaziali differenti. Il riferimento è alla pianificazione sovraordinata che spesso rappresenta il contesto territoriale di area vasta a cui il piano deve rivolgersi.

Nelle cartografie prodotte, sono stati evidenziati gli elementi di vincolo derivati dagli strumenti di pianificazione regionale (PPAR e PAI) e che riguardano gli elementi del paesaggio e gli aspetti idrogeologici.

1.5 Analisi geomorfologica

L'attenzione particolare agli aspetti geomorfologici del territorio è strettamente legata alla sua sicurezza, e nel caso del piano regolatore generale, alla sicurezza delle trasformazioni urbanistico-edilizie.

Ciò rende sempre più necessaria una attenta valutazione delle condizioni geomorfologiche del territorio. Una lettura che può essere fortemente aiutata dall'analisi che in tal senso ha svolto il PRG vigente.

La lettura storica dei dati risulta di estrema importanza per la valutazione delle caratteristiche del suolo e del sottosuolo e soprattutto dei fenomeni intervenuti e ipotizzabili.

1.6 Analisi botanica

Il territorio agricolo (ed ancor più quello urbanizzato) ha largamente perduto quasi ovunque le sue peculiarità botanico vegetazionali.

L'attività produttiva (agricola e degli altri settori) ha risparmiato solamente alcuni lembi del territorio, per vari motivi, tra i quali principalmente quelli del loro difficile utilizzo dovuto prevalentemente alle forti pendenze.

L'analisi degli elementi vegetazionali, così come previsto dalla disposizioni regionali, è rappresentata da un approfondimento/aggiornamento di quanto già rilevato dal PRG.

L'attività più significativa è stata l'aggiornamento dell'uso del suolo al 2015, con l'individuazione degli ambiti urbanizzati (residenza, produttivo, etc.), agricolo-produttivi e naturali.

1.7 Analisi degli elementi storici e del paesaggio

Ogni individuo e ogni comunità incidono segni sul territorio in cui vivono. Tracce che acquisiscono senso e significato in relazione alla propria vita, ai gesti che li generano e che traducono un'intenzione che va oltre la comunicazione implicita dei segni stessi.

Tanti segni sono involontari e, come impronte sulla sabbia, risultano appena dell'atto di vivere.

Altri segni sono volontari, messaggi per le generazioni future, lettere per i nipoti e i nipoti dei nipoti, che non conosceremmo ma che ci piacerebbe ci riconoscessero, o perlomeno riconoscessero le nostre intenzioni.

Gli uni e gli altri segni hanno vite e durate diverse. Le infrastrutture e gli insediamenti che costruiamo sono i segni in cui crediamo, le nostre convenzioni, ciò che lasceremo alle generazioni future.

Anche i paesaggi che ora noi troviamo, il territorio che viviamo, sono esito di percorsi di questo tipo. Perciò la loro leggibilità va ricercata cercando di separarli, di disaggregare i segni per ricostruire matrici di lettura e insiemi di elementi che permettono di confrontarsi in maniera fertile (dotata di senso in funzione delle trasformazioni) con il territorio.

Il tema del paesaggio è stato perciò affrontato elaborando i diversi elementi che compongono quegli insiemi articolati e complessi che sono i paesaggi.

1.8 Elementi ambientali

Il riconoscimento e l'analisi degli elementi ambientali, la lettura del territorio e delle sue criticità, l'osservazione delle aree sensibili dai punti di vista ambientale, hanno portato a costruire un quadro analitico che rappresenta il punto di partenza per la valutazione ambientale delle scelte della Variante (VAS).

1.9 Aspetti socio-economici

Il Quadro Conoscitivo riportato nel presente Atlante rappresenta, lo sfondo entro cui si sta costruendo la Variante PRG. Esso è completato da una altra serie di attività che in questo periodo hanno interessato il territorio di Fano.

In particolare si tratta del rapporto "Una città che cambia. Analisi socio-economica di Fano e dei suoi quartieri. Spunti per il Piano Strategico e per il Nuovo Piano Regolatore Generale" del Gruppo di Lavoro costituito dal DESP dell'Università degli studi di Urbino Carlo Bo e dall'ISIA di Urbino con la direzione scientifica del Prof. Eduardo Barberis nel 2016.

L'analisi socio-economica, a cui si rimanda per una più completa trattazione, prende in considerazione una serie di indicatori relativi alla struttura e alla composizione della popolazione e del patrimonio immobiliare e relativo mercato e alle attività economiche.

I dati con riferimento alle unità territoriali dei quartieri, restituiscono un quadro del territorio che mette in evidenza le caratteristiche tipiche della società contemporanea e rappresentate da:

a. Sostanziale mantenimento della popolazione esistente con tendenza alla diminuzione dei residenti. Alla crescita della popolazione fino al primo decennio del 2000 (tasso di crescita + 16,8 se riferito al periodo 1991/2011, che cala a + 9,3 se riferito al decennio 2001/2011) fa riscontro un leggero calo degli ultimi anni (pop. 2011: 63.515 / 2015: 61.040) anche se bisogna tener conto della variazione territoriale relativa alla recente separazione della frazione di Marotta (- 2.690 abitanti).

b. Progressivo invecchiamento della popolazione (età media 1911: 40,4 - 2011: 43,4).

c. Progressiva frammentazione delle famiglie in nuclei sempre meno numerosi (componenti medi nucleo familiare 1991: 2,9 - 2011: 2,3).

d. Progressiva terziarizzazione dell'economia fanese dell'ultimo decennio caratterizzata dalla crescita del terziario e dalla riduzione del numero di imprese che nei diversi settori è misurata in:

- agricoltura (da 12,6% a 7,5%);

- industria (da 10,4% a 7,4%).

Gli aspetti strutturali evidenziati restituiscono un quadro socio-economico che come anticipato, è tipico delle società contemporanee e che non produce specifici fabbisogni e richieste alla programmazione urbanistica.

Le dinamiche evidenziate necessitano piuttosto di operare nella direzione dell'aumento della qualità urbana e degli spazi della città esistente. Ciò è accompagnato dalla definizione di strategie che consentano una maggior flessibilità ed efficienza soprattutto nei casi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione urbana.

2 L'assetto strategico del Piano

“La città è il risultato figurativo della storia di una popolazione, ma nel tempo stesso è la struttura spaziale entro la quale quella popolazione vive e lavora, il luogo nel quale, quindi, viene educata a portare avanti quella stessa storia, condizionata dall’ambiente fisico per quel tanto che questo è capace di fare.”

Ludovico Quaroni

2.1 Le direttive

La delibera di approvazione delle Direttive dal titolo "Le politiche urbanistiche del nuovo PRG", con seduta di Consiglio Comunale in data 19 Maggio 2020, costituisce uno dei documenti strategici propedeutici alla costruzione del progetto di Piano.

Il documento sottolinea l'innovativa impostazione di Piano laddove "la città Pubblica" costituisce il nuovo cardine della pianificazione.

L'approccio muove dal presupposto che l'obiettivo primario deve essere la città pubblica. Lo spazio pubblico deve porsi come luogo e materiale ordinatore dello spazio privato della città e del suo territorio.

La pianificazione previgente al riguardo evidenziava la mancanza di una visione sistemica capace di fungere da disegno complessivo della città e del suo territorio. Tale mancanza ha comportato anche un'attuazione non facile delle previsioni di piano, laddove spesso gli interventi appaiono come episodi isolati e non capaci di continuare e implementare il progetto complessivo della città.

In questo scenario, il Piano ha riconosciuto come i profili della domanda contemporanea per la città pubblica siano mutati rispetto al passato, passando da una domanda quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa. Questo si traduce nella esigenza di un luogo dove crescere e vivere, di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo e percepibile. L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità e/o opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del Piano.

2.2 Gli schemi direttori

Il presente paragrafo riporta gli Schemi Direttori, **così come individuati nel documento “Politiche Urbanistiche del Nuovo PRG”, approvato con DCC n. 64 del 19/05/2020 definiti dal progetto di Piano.**

Dalla lettura per Sistema territoriale si è pervenuti alla definizione di un insieme coordinato di interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali del Piano. Questo insieme coordinato di interventi corrisponde alla definizione di Schemi Direttori con il quale il Piano esplicita i modi e le azioni necessarie al raggiungimento dei propri obiettivi, stabilire quali progetti urbanistici ne fanno parte, il loro eventuale ordine di attuazione e/o le priorità.

Attraverso gli Schemi Direttori è possibile assegnare ruoli e funzioni ad ogni singolo progetto e definire i principi ed i criteri secondo i quali poter selezionare in modo equilibrato e trasparente le richieste e le sollecitazioni della città in termini di trasformazione e sviluppo di parti specifiche del territorio. La definizione, con salto di scala, dai Sistemi territoriali agli Schemi Direttori permette anche il passaggio da un progetto per sistemi ad un progetto per parti di città legato ai “materiali” del progetto urbano.

Gli Schemi Direttori individuano parti di città fisica ma al tempo stesso esplicitano i temi del progetto della città pubblica. I progetti della città privata che ricadono in questi Schemi o che intersecano gli stessi devono, per la parte di costruzione della città pubblica, attenersi alla strategia generale definita, siano essi progetti per aree di trasformazione e/o aree di riqualificazione. Ogni Schema Direttore assume uno o più elementi ordinatori fisici (dalla strada al sistema dei servizi al sistema delle aree a verde...) e ritrova nel “progetto di suolo” la tecnica capace di fungere da elemento di raccordo. L’approccio al Piano mediante il “progetto di suolo” parte dagli Schemi Direttori, luoghi a forte immagine urbanistica, fino a pervadere tutto il resto del territorio comunale.



Gli Schemi Direttori individuati e successivamente riportati, sono i seguenti:

1. Schema Direttore “Espandere la Città Storica”
subarticolato in una serie di asset tematici
 - 1.1 Espandere la Città Storica....verso il mare
 - 1.2 Espandere la Città Storica....verso la Stazione Ferroviaria
 - 1.3 Espandere la Città Storica....verso il porto
 - 1.4 Espandere la Città Storica....verso l’asse dei servizi
 - 1.5 Espandere la Città Storica....verso i giovani

- 1.6 Acropoli
2. Schema Direttore “Asse dei Servizi”
3. Schema Direttore “La città inclusiva”
4. Schema Direttore “Corona verde”
5. Schema Direttore “Costa Sud”
6. Schema Direttore “Strada Flaminia”
7. Schema Direttore “Il progetto locale”

1. Schema Direttore “Espandere la Città Storica”

Caratteristiche

Lambito è caratterizzato dalla Città Storica e dalle immediate vicinanze entro la città consolidata di prima cintura; l’ambito trova le sue connessioni fisiche e funzionali con il porto e con l’affaccio a mare.



Obiettivo

Il primo Schema Direttore individuato persegue l’obiettivo di Piano dell’espansione del Centro storico, in termini di percezione e di accessibilità e in termini di materiali urbani. In tale schema direttore, gli elementi di riferimento per il progetto sono lo spazio pubblico e i materiali relativi allo spazio pubblico, perseguendo l’obiettivo di messa in rete fisica e funzionale del Centro storico.

L'obiettivo di espansione della Città Storica viene perseguito attraverso sei asset progettuali di indirizzo:

1.1.1 Espandere la Città Storica ... verso il mare – L'obiettivo del progetto di Piano è il miglioramento della relazione fisica e percettiva tra il Centro storico e la città di costa. Questo viene perseguito mediante la definizione di percorsi sicuri Centro-Costa, il completamento della parte pubblica (marciapiedi, piste ciclabili), una razionalizzazione delle aree di sosta e fermata, e la ricucitura del tessuto insediativo esistente e previsto.

1.1.2 Espandere la Città Storica ... verso la stazione – L'obiettivo del progetto di Piano è il miglioramento della relazione fisica tra la Città Storica e la Stazione Ferroviaria posta nel suo margine sud-est, specialmente nella sua accezione di “porta di ingresso” alla Città Storica stessa.

1.1.3 Espandere la Città Storica ... verso il porto – L'obiettivo del progetto di Piano è il miglioramento della relazione fisica (e quindi anche percettiva) tra la città Storica e l'ambito portuale. Questo viene perseguito mediante la definizione di percorsi sicuri Centro-Porto, la valorizzazione del percorso ciclopedonale lungo le vie d'acqua, e la valorizzazione mediante progetto di suolo del porto quale parte della città

1.1.4 Espandere la Città Storica ... verso l'asse dei servizi – L'apertura o l'estensione della Città Storica oltre che verso la costa è riferito anche verso la città consolidata, soprattutto attraverso un progetto legato ai materiali urbani e all'accessibilità alle funzioni pubbliche e non, poste sia entro il centro storico che esternamente.

1.1.5 Espandere la Città Storica verso i giovani - Altro tema individuato fa riferimento alla valorizzazione del fronte su Via Mura Malatestiane e Via Mura Sangallo, dalla Rocca al Bastione, con particolare riferimento alla sua connessione ai servizi e al suo ruolo di passeggiata sospesa lungo il Centro Storico. L'obiettivo del Piano è l'individuazione di luoghi, percorsi, assi finalizzati a rendere la Città Storica luogo del loisir per i giovani.

1.1.6 Acropoli - Altro tema individuato fa riferimento alla valorizzazione e qualificazione di un luogo specifico della Città Storica, riconosciuto idealmente nella Memo, individuato come luogo di polarità e attrazione, sia dal punto di vista fisico (spazio pubblico e disegno dello spazio pubblico) che funzionale. Fondamentale diviene così il tema della centralità della cultura, in cui entrano in sinergia sia il sistema degli spazi aperti (piazze, slarghi...) che il sistema degli spazi chiusi (biblioteca, teatro romano, musei...). La centralità del tema della cultura è anche tema a carattere sociale, storico, architettonico. laddove il “cuore” fisico riconoscibile è dato dalla relazione fisica tra Memo – ITI Sant'Arcangelo e Teatro Romano.

La lettura trasversale dei temi progettuali e concettuali dello Schema Direttore evidenzia come lo stesso assuma più ruoli e funzioni e allo stesso tempo sia una suggestione molto legata ai materiali urbani e al progetto di suolo, ovvero al progetto (a terra) di tutti gli spazi pubblici o di uso pubblico, dai marciapiedi alle piazze agli edifici pubblici agli itinerari (culturali, storici, paesaggistici...). Questo ha permesso di individuare, trasversalmente agli asset esposti una serie di progettualità diffuse e/o politiche da attivare/valorizzare tra cui la qualificazione di alcuni percorsi (esempio malatestiane lato costa) come ambito privilegiato di osservazione e di penetrazione al centro storico; altri percorsi individuabili poi sono riferibili sia con una visione verso l'interno (sistema delle porte e delle piazze) che verso l'esterno (connessione centro storico-porto o costa). Il tema comune a questi è l'uso di arredi e materiali urbani a terra riconoscibili, continui e capaci di definire i limiti dello spazio pubblico.

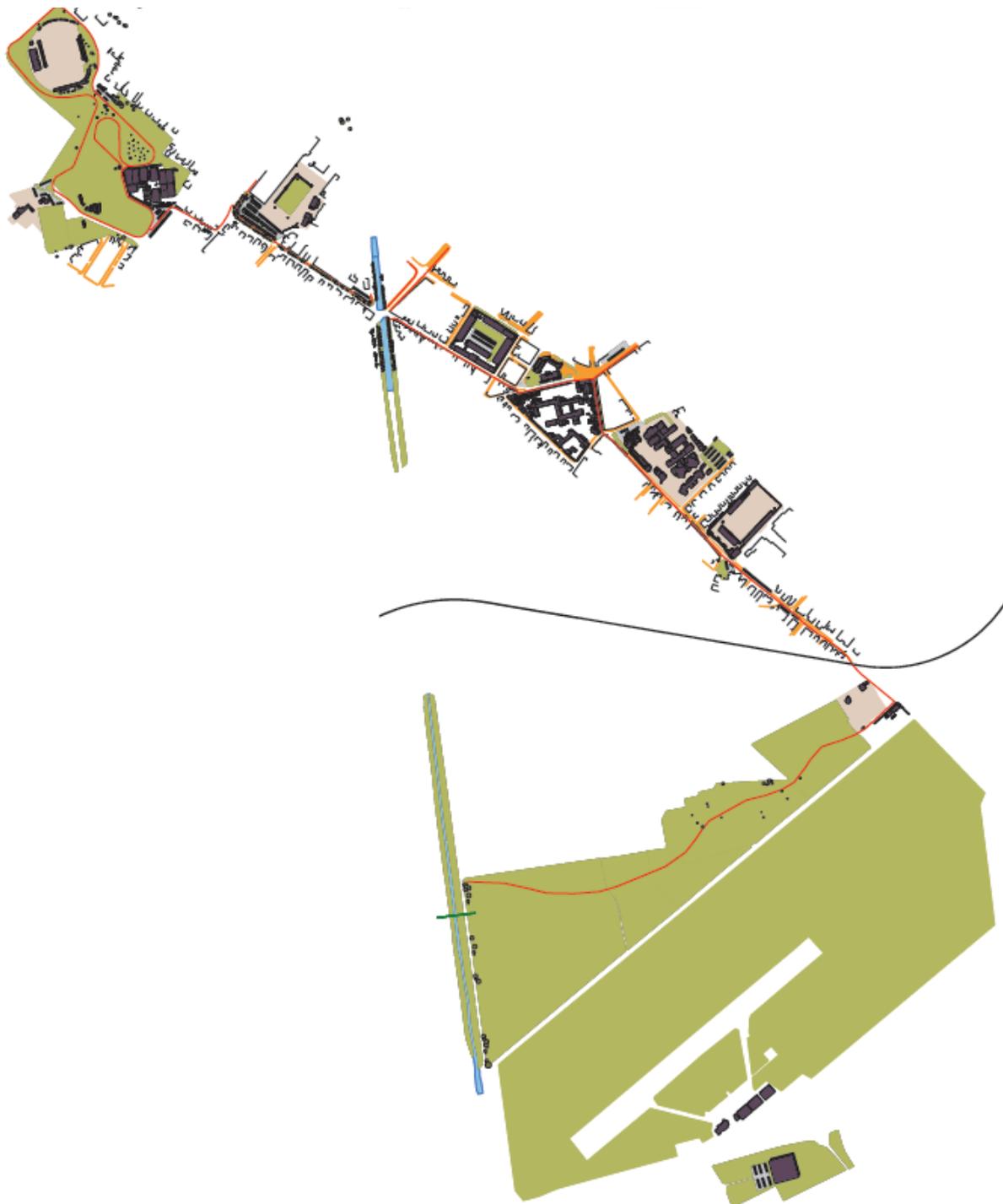
Da questo punto di vista emerge l'indirizzo forte di Piano di riconoscere e valorizzare e completare la rete di spazi pubblici (piazze, spiazzi, corti, cortili, strade) entro il tessuto storico, definendole come aree e spazi e

funzioni principali e fondamentali entro le regole di funzionamento e di vivibilità del centro storico, e allo stesso tempo rete o piastra su cui articolare i vari interventi (pubblici o privati) possibili. Questo comprende anche aree e spazi posti esternamente al tessuto storico (es. Caserma Paolini) ma che con esso hanno dialogo urbanistico e edilizio riconoscibile.

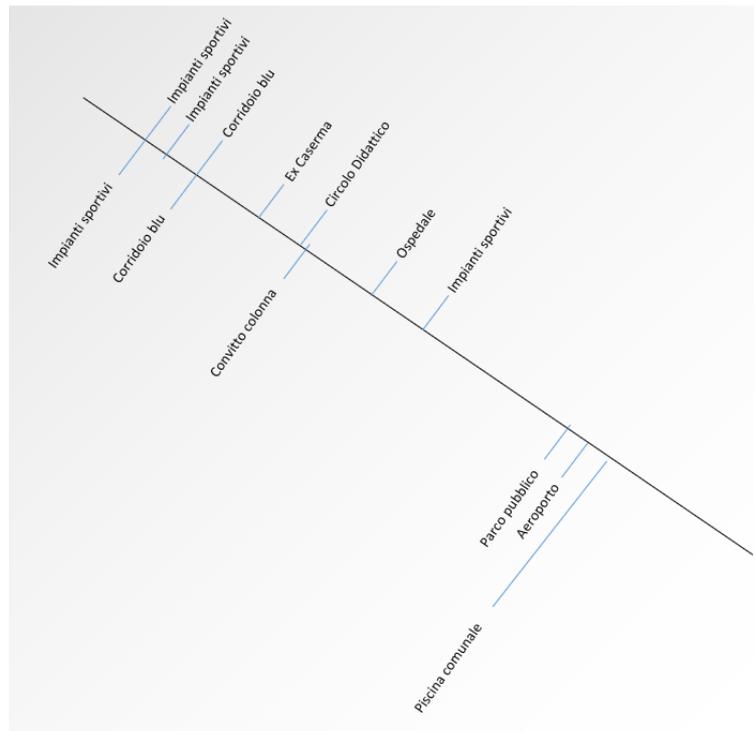
2. Schema Direttore “Asse dei Servizi”

Caratteristiche

Il secondo Schema Direttore individuato fa riferimento a quello riconosciuto come il principale asse dei servizi nel territorio comunale, e si estende dal polo sportivo della Trave posto nel margine nord-ovest all’Aeroporto, distendendosi lungo l’asse composto da Via della Giustizia, Via F. Palazzi, Via Monte Grappa, Via Giordano Bruno, Via Metauro, Via del Fiume. Lungo questa direttrice sono concentrati alcuni importanti servizi e aree a valenza strategica, a scala urbana e a scala sovracomunale.



L'asse si presenta come una sorta di sequenza urbana in cui si succedono tipi edilizi, spazi urbani differenti, funzioni pubbliche e funzioni private, aree di pregio e aree in fase di ridestinazione d'uso. La sequenza di spazi e funzioni che vi si ritrovano evidenzia un alternarsi e susseguirsi di spazi pubblici più o meno collegati e più o meno omogenei dal punto di vista dei materiali a terra. L'asse è altresì dorsale nord-sud entro il tessuto costruito, elemento di intersezione di assi strutturali importanti (sia corsi d'acqua che assi della mobilità) e ancora asse urbano di affaccio al Centro Storico. Tramite ponti ciclopedonali esistenti o previsti sull'Arzilla e sul Metauro, l'asse dei servizi potrà estendersi da Gimarra a Fano Sud.



Obiettivi

Gli obiettivi individuati per tale Schema Direttore sono:

1. realizzazione lungo l'asse viario di spazi aperti correttamente collegati tra loro per incrementare la facilitazione della fruibilità (percorsi pedonali e ciclopedonali protetti e continui, sistemazione di piazze slarghi e aree verdi lungo i fronti stradali, efficientamento delle aree di sosta e fermata);
2. la valorizzazione dei fronti edilizi speciali come polo sportivo, ex caserma, Vittoria Colonna ecc;
3. la definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano, architettura urbana e materiali della città;
4. la definizione di un progetto di suolo continuo per l'asse; questo dovrà prevedere la sistemazione dei fronti pubblici o di uso pubblico per la migliore fruizione di questa parte di città.

3. Schema Direttore "La città inclusiva"

Caratteristiche

Il terzo Schema Direttore individuato fa riferimento al tema della Città Inclusiva, a partire da un'asse studio (studio di caso per giungere ad un modello estensivo) individuato nel territorio comunale, e legato al progetto

Fano Città dei Bambini, che ha sperimentato la riqualificazione in due quartieri dell'asse stesso, con l'obiettivo del miglioramento della qualità urbana, della fruibilità degli spazi pubblici, insomma della città accogliente.

La città inclusiva è la città accessibile, su misura e sicura per le categorie di popolazione considerate fragili, partendo dai bambini e per estensione a tutti. La città inclusiva è la città che attraverso un disegno continuo di materiali e funzioni garantisce percorsi senza pericoli, senza barriere architettoniche, facilmente percepibili come un unicum che orienta facilmente gli spostamenti. Il presupposto del Piano è che la promozione della qualità della vita urbana passa necessariamente attraverso la costruzione di una città inclusiva, senza barriere architettoniche, ossia una città effettivamente "usabile" da tutti i suoi abitanti. Anche e soprattutto da chi, a causa di una qualche condizione (permanente o temporanea), si discosta dall'immagine dell'abitante-tipo adulto, e non è quindi "capace" (o non lo è pienamente) di accedere ai luoghi, ai servizi, alle opportunità e alle informazioni della città che sono progettate, organizzate e governate generalmente in funzione delle esigenze e dei desideri di questo abitante-tipo.

Accanto a interventi strutturali di riqualificazione, particolarmente utili sono le trasformazioni a scala di quartiere, le "micro" trasformazioni, perché sono in grado di migliorare concretamente l'usabilità di quella che può essere definita "città quotidiana e di prossimità", la città, cioè, che gli abitanti conoscono, "usano" (o "userebbero" se fosse effettivamente accessibile e usabile) e di cui possono prendersi cura.

La Città inclusiva è in questo scenario il luogo dove a chiunque, indipendentemente dalla condizione di disabilità, di genere, di età, di razza o di religione ed, infine, economica è permesso partecipare produttivamente e positivamente alle opportunità che essa offre. La Città fruibile, in questo senso, è il luogo per tutti, senza barriere fisiche né sociali. L'accessibilità e la fruibilità degli spazi pubblici va perseguita per tutte le disabilità e va promossa anche una nuova dimensione civica. Una Città fruibile è quindi una Città in cui il patrimonio pubblico viene messo a disposizione e in relazione con le iniziative private sociali e culturali.

L'asse studio per la trattazione del tema della città inclusiva, si estende nel settore sud-ovest comunale, tra il centro consolidato e l'autostrada, e si distende da Fano Due a Sant'Orso, lungo l'asse composto da Via Giannone, Via Pagano, il Play Time, Via Orlando Sora e congiungendosi con Via Sant'Eusebio.



Lungo questa direttrice sono concentrati alcuni importanti servizi, specialmente sportivi. L'asse si presenta come una sorta di sequenza urbana in cui si succedono tipi edilizi, spazi urbani differenti, funzioni pubbliche e funzioni private, aree di pregio e aree in fase di ridestinazione d'uso. La sequenza di spazi e funzioni che vi si ritrovano evidenzia un alternarsi e susseguirsi di spazi pubblici più o meno collegati e più o meno omogenei dal punto di vista dei materiali a terra, laddove assume rilevanza la messa in sicurezza di percorsi ciclopeditoni e pedonali realizzati entro spazi di interstizio del tessuto costruito.

Obiettivi

Gli obiettivi individuati per tale Schema Direttore sono:

1. realizzazione lungo l'asse vario di spazi aperti correttamente collegati tra loro per incrementare la facilitazione della fruibilità (percorsi pedonali e ciclopeditoni protetti e continui, sistemazione di piazze slarghi e aree verdi lungo i fronti stradali, efficientamento delle aree di sosta e fermata....);
2. la definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano, architettura urbana e materiali della città;
3. la definizione di un progetto di suolo continuo per la città consolidata; questo dovrà prevedere la sistemazione dei fronti pubblici o di uso pubblico per la migliore fruizione delle varie parti di città.

Questo modello d'asse interquartierale fa parte di una serie di percorsi a mobilità lenta ciclopeditona, che a partire dal Centro Storico (fuoco del disegno) si estendono in corone concentriche su tutto il tessuto consolidato della città e nei vari quartieri/frazioni, come prevede il Piano degli itinerari ciclabili approvato dal Comune di Fano (del. G.C. n.77/2017), attraverso il sistema di assi e anelli, che collegano i quartieri tra di loro, e i quartieri con la zona Centro/mare. Gli assi monte-mare, i viali, i percorsi e le funzioni che attraversano o secano tali corone costituiscono gli assi privilegiati di attraversamento o permeabilità delle stesse.

4. Schema Direttore "Corona verde"

Caratteristiche

Lo Schema Direttore individuato fa riferimento all'ambito strategico del verde di gronda o di margine tra tessuto costruito e autostrada, e costituisce proprio per questa sua posizione geografica e per caratteristiche fisiche lo schema direttore a maggiore carico multidisciplinare.

L'ambito territoriale ha una sua vocazione fortemente legata al paesaggio e all'ambiente, e nel suo disegno e forma costituisce una sorta di cuscinetto della città costruita, e allo stesso tempo parco di margine di connettività lungo il territorio comunale, collegato o collegabile con un sistema a pettine verso le principali funzioni urbane o verso i quartieri con cui si interrela.

In tale Schema direttore assume il ruolo di elemento ordinatore lo spazio aperto e le varie tecniche di percorrenza di tale spazio aperto.

Obiettivi

L'obiettivo di Piano è l'andare a ridefinire tale spazio o ambito come maglia territoriale capace di fungere da struttura per gli spazi aperti di margine o bordo e capace altresì di porsi come elemento unitario e



condiviso per la ridefinizione del tema del cosiddetto margine fisico della città. L'ambito comprende così le aree della fascia urbana e agricola ed ecologica che si svolge lungo (attorno) il sistema insediativo.

Lungo lo Schema Direttore sono individuate le seguenti tematiche o elementi di un disegno di Piano:

1. aree verdi pubbliche e private;
2. il sistema dei giardini, dei cortili e delle corti rurali;
3. il sistema legato ai paesaggi dell'acqua;
4. l'evidenziazione del tema del margine della città o margine fisico della città;
5. il sistema agricolo come sistema di bordo o margine rilevante.

L'immagine evidenzia il tema del margine insediativo o della corona verde peri-urbana di Fano, e ne evidenzia la macrostruttura, in cui emerge la direzionalità del territorio e gli elementi del paesaggio riconoscibili. Tale corona di margine costituisce allo stesso tempo un segno fisico importante di bordo, nella sua doppia accezione di bordo che guarda verso l'interno e di bordo che guarda verso l'esterno, e spazio di frapposizione tra sistemi e funzioni differenti. Tale spazio funge quindi da corridoio di percorrenza est-ovest, ed a raggiera verso il tessuto consolidato centrale. Esso svolge altresì la funzione di elemento di mediazione dal passaggio dal paesaggio aperto rurale e urbano rurale al paesaggio urbano consolidato; in questa definizione esso funge da elemento stesso di un sistema di spazi aperti che avvolgono la città fisica, ancora ambito di ingresso/uscita

verso la città costruita ed elemento (cuscinetto) di separazione per ovviare a fenomeni di saturazione urbanistica e urbanizzata.

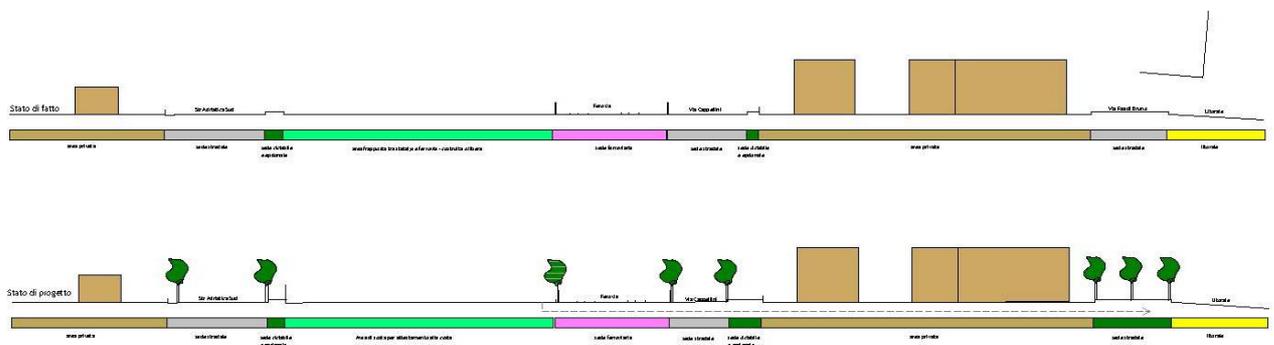
L’ambito strategico del verde di bordo o di cortina assume quindi una forte valenza di ambito di intermezzo tra il sistema dell’agro e della collina e il sistema del tessuto costruito, una sorta di parco di margine di connettività lungo il bordo della città. Questo dovrà essere collegato con un sistema a pettine o di penetranti verso le principali funzioni urbane o verso i quartieri. In questo ambito o spazio dovranno essere favorite azioni e politiche di rimboschimento, la creazione di greenways e ancora aree di sosta servite da chioschi realizzati in materiali ecocompatibili per la vendita diretta e il consumo di prodotti a km 0 e la valorizzazione del territorio tramite l’uso ad orti urbani.

5. Schema Direttore “Costa Sud”

Caratteristiche

Lo Schema Direttore fa riferimento all’ambito della Costa Sud, e si caratterizza per essere uno schema direttore “in between” tra il sistema insediativo residenziale e il sistema turistico-ricettivo della costa e dell’entroterra. In tale Schema direttore gli elementi ordinatori del progetto sono legati al tipo di mobilità e di accessibilità alla costa e alle funzioni a carattere turistico -ricettivo. Il sistema a pettine legato ai tipi di mobilità (strada di scorrimento, ferrovia, strada litoranea e mobilità lenta) è rivolto sia alla costa sia all’entroterra, in una logica di valorizzazione del doppio fronte insediativo.

L’approccio del Piano a questa parte di territorio comunale muove dal riconoscimento di un impianto (infrastrutturale, insediativo, morfologico) costituito da un fascio longitudinale alla costa, composto da: linea di costa, sistema insediativo lungo costa, ferrovia, sistema insediativo in fregio alla viabilità statale, entroterra a carattere prevalentemente agricolo.



Lungo questo sistema lineare si affiancano una serie di vocazioni, funzioni, tessuti e aree opportunità, non sempre uniformi dal punto di vista della continuità e della prossimità, anche per la presenza di barriere fisiche secanti il territorio. Trasversalmente a questo sistema lineare si ritrovano una serie di direttrici minori dal punto di vista della loro matrice (o rango), e che fungono da collegamenti tra la costa e l’entroterra, anche a carattere di mobilità lenta o sostenibile.

Il progetto di Piano entra all’interno di questa sezione, con particolare riferimento allo spazio compreso tra la strada statale e la linea di costa, e persegue una qualificazione degli spazi, con particolare riferimento agli spazi per la mobilità lenta e destinati al cosiddetto affaccio privilegiato (prima fila insediativa di costa).

Obiettivi

Lungo lo Schema Direttore sono individuate le seguenti tematiche o elementi di un disegno di Piano:

1. aree di sosta;
2. punti di accesso alla costa;
3. percorsi ciclopedonali paralleli e perpendicolari alla costa, in grado di connettere tra loro i diversi insediamenti;
4. messa in sicurezza e traffic calming sulla Statale Adriatica nelle fasce di attraversamento residenziale;
4. aree di trasformazione e valorizzazione;
5. il sistema dell'entroterra e dell'agro.

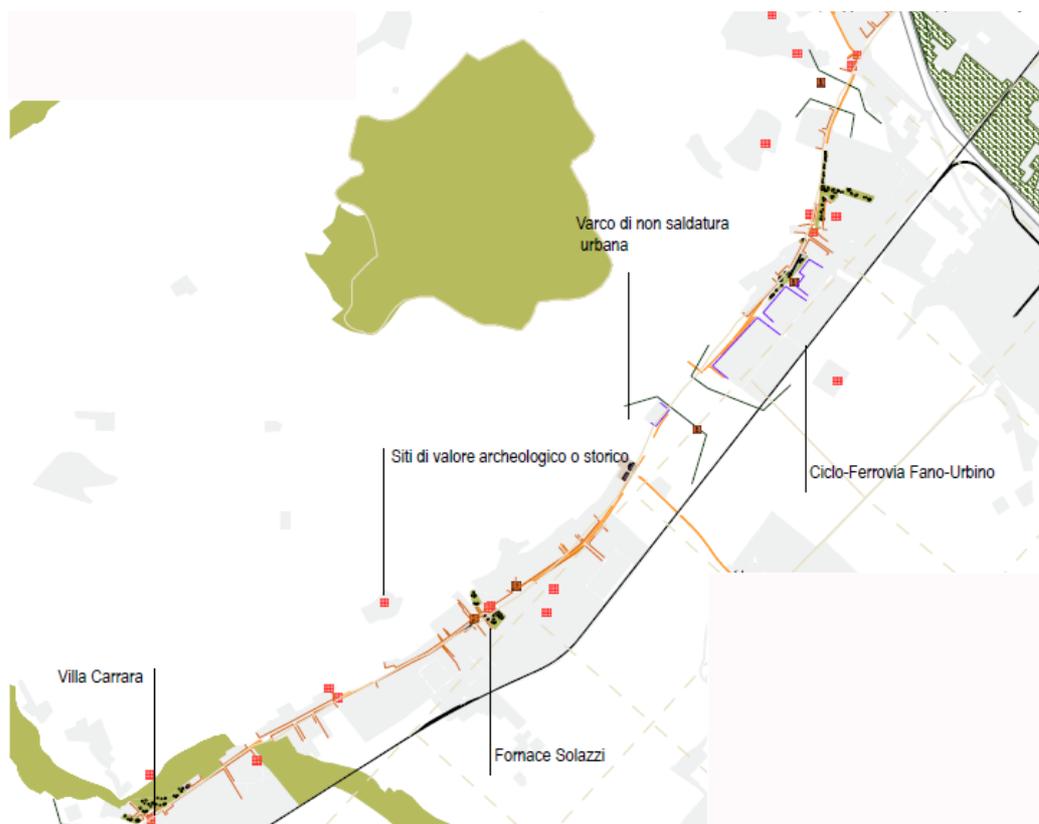
Il progetto di suolo pubblico del piano lavora sugli spazi prevalentemente scoperti, e mira alla loro qualificazione in termini di utilizzo (continuo) e materiali (a terra).

Lo Schema Direttore Costa sud ritrova nel tema turistico e nella relazione centri abitati- entroterra-costa, anche grazie alla Ciclovia Adriatica, un suo riflesso rilevante. Compatibilmente con il sistema di accessibilità e la valenza paesaggistica, questa parte di territorio deve ritrovare nella sua vocazione e funzione turistica un elemento portante di valorizzazione e qualificazione, anche mediante il superamento delle barriere fisiche che all'oggi costituiscono limiti o segni fisici significativi, anche dal punto di vista percettivo oltre che funzionale. La strategia della valorizzazione turistica è estesa all'agro favorendo funzionalità ed usi capaci di intercettare un turismo di tipo green e slow (ciclovie green, punti ristoro, fattorie didattiche, country house, agriturismi, orti biologici a km0, allevamenti ecc.).

6. Schema Direttore "Strada Flaminia"

Caratteristiche

Lo Schema direttore fa riferimento alla fascia infrastrutturale e insediativa, e alle relative aree di margine contigue, della Strada Flaminia, che attraversa il territorio comunale come asse di penetrazione e di attestazione. In questo asse sono concentrate alcune frazioni e centralità urbane, servizi anche di rango territoriale, e una rete di valenze di tipo ambientale ed archeologico e storico-culturale.



Oggi risultano essere ambiti di riflessione e riqualificazione:

1. la dismessa Fornace Solazzi, che presenta manufatti interessanti e identitari di archeologia industriale riconvertibili ad usi museali, culturali, ricreativi e quant'altro possa qualificare la frazione ed offrire servizi d'eccellenza ai suoi abitanti,
2. la dismessa ferrovia Fano-Urbino, lungo la quale la Regione Marche realizzerà in sede prevalentemente contigua una ciclovia che manterrà intatto il sedime ferroviario lasciandone aperta la possibilità di ripristino;
3. la consolare Flaminia, che acquistando il ruolo di "Strada Urbana", in virtù della vicina superstrada su cui insiste il traffico di transito, potrà prevedere interventi di traffic calming, e messa in sicurezza degli abitati più prossimi.
4. La Villa Carrara, casale di campagna, luogo suggestivo ed identitario per la frazione omonima dal grande potenziale "rigenerativo".

Le frazioni lungo la Flaminia presentano:

- un'edificazione in linea lungo la consolare, risalente alla prima metà del secolo scorso. Gli immobili interessati sono spesso in mediocre stato manutentivo, con requisiti abitativi non più conformi alle leggi attuali, posti sul fronte strada senza alcuna protezione. Mancano in generale marciapiedi e parcheggi.
- un'edificazione anni '50 e '60 spesso disordinata, disorganica e sprovvista di servizi.
- un'edificazione più recente, maggiormente attenta alla qualità edilizia, al decoro urbano e al soddisfacimento degli standard urbanistici (verde e parcheggi in primis).
- aree produttive dismesse da riqualificare

Le attività commerciali si sviluppano esclusivamente sulla via Flaminia, che, a tutt'oggi è ancora un muro che divide i due lati della consolare, in quanto sprovvista di infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (dissuasori, marciapiedi, ciclabili, attraversamenti pedonali protetti, parcheggi, restringimenti della carreggiata che favoriscano il rallentamento degli autoveicoli, piazzette e luoghi per la sosta e l'incontro).

Obiettivi

Per tale Schema Direttore gli obiettivi principali consistono nella:

- a) realizzazione lungo l'asse di spazi aperti correttamente collegati tra loro per incrementare la fruibilità. Questo si ottiene attraverso percorsi ciclopedonali protetti, un sistema di parcheggi mirati, slarghi, sistemazioni di piazze, aree verdi, ecc.;
- b) definizione e realizzazione di spazi pubblici per la mobilità (tipi di mobilità, lenta e pubblica) e spazi aperti alternati ai fronti edilizi;
- c) valorizzazione dei fronti edilizi "speciali" (ad esempio i grandi contenitori da rigenerare) come poli rappresentativi o dell'immagine locale in termini di accessibilità, protezione, qualità urbana;
- d) definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano o architettura urbana;

e) realizzazione di parcheggi scambiatori che favoriscano l'intermodalità degli spostamenti;

f) collegamento fluido e sicuro in mobilità dolce tra le parti di frazione lato collina e quelle lato pianura.

Nel caso dello Schema Direttore della Strada Flaminia il progetto di suolo si traduce in un progetto complessivo o per parti, con criteri e strumenti uniformi, mediante la valorizzazione dei fronti pubblici o di uso pubblico per la migliore fruizione di questa parte di Città. Lungo la "dorsale" il progetto dovrà inoltre confrontarsi e mettere a coerenza le scelte del Piano della Mobilità (rotonde, parcheggi, corsie preferenziali per il trasporto pubblico, ecc.). Obiettivo del Piano è la valorizzazione della permeabilità dell'asse e della sua porosità altresì; questo viene sinteticamente perseguito ricercando una serie di percorsi legati alla dimensione urbana (e locale) capaci di rendere permeabile l'asse e ancora capaci di individuare nel territorio percorsi (es. casa-scuola) sicuri e paralleli all'asse stesso.

Il disegno deve quindi inseguire la messa in rete di tutte le funzioni anche ricercandone una caratteristica progettuale capace di ricondurre al contesto urbano e morfotipologico di Fano (viali alberati, percorsi nel verde...). Anche in questo caso le aree di trasformazione rivestono un ruolo fondamentale di ambiti vuoti o contenitori vuoti da ridefinire e ridisegnare in modo coerente e funzionale al disegno di impianto della città (e del territorio).

7. Schema Direttore "Il progetto locale"

Caratteristiche

Il presente Schema Direttore persegue l'obiettivo del progetto locale di ogni frazione o centralità civica.

Il piano affronta per ogni frazione o quartiere un approccio progettuale legato al microprogetto locale, anche in relazione agli scenari del Piano Strategico, che in questa maniera trovano attuazione.

In relazione ad ogni frazione o quartiere individuato è stato predisposto un metodo di lettura e di indirizzo progettuale articolato su un insieme coordinato di interventi (micro-interventi) finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali del Piano.

Questo insieme coordinato di interventi corrisponde alla definizione di un progetto locale capace di valorizzare le polarità esistenti o possibili, la continuità dello spazio pubblico (a terra) come marciapiede, pista ciclabile, piazza e luoghi a funzione e carattere pubblico.

Il disegno evidenzia gli spazi e le funzioni che assumono a scala di frazione o quartiere una rilevanza di centralità urbana, pubblica o privata; i materiali di tale rappresentazione sono i materiali a terra, dal suolo pubblico alle aree verdi, dagli edifici pubblici e relative pertinenze alle aree per la sosta e la fermata. In particolar modo le funzioni individuate e rappresentate in questo disegno locale sono:

- edifici e complessi per l'istruzione;
- edifici e complessi ove insediare la Community Hub locale;
- edifici e complessi per il culto;
- edifici e complessi in cui sono insediate funzioni di interesse collettivo;
- edifici e complessi storici o di pregio storico-architettonico che rivestono un ruolo rilevante entro il tessuto edilizio o l'impianto urbanistico della frazione.

Tale disegno locale diviene la base o l'impianto urbanistico riconosciuto come centralità su cui esplicitare i modi e le azioni necessarie al raggiungimento dei suddetti obiettivi, stabilire quali comparti ne fanno parte, il loro eventuale ordine di attuazione e le priorità, gli eventuali condizionamenti e le modalità di attuazione previste.

Attraverso questo micro-disegno locale sarà quindi possibile assegnare ruoli e funzioni ad ogni singolo progetto e definire i principi ed i criteri secondo i quali poter selezionare in modo equilibrato e trasparente le richieste e le sollecitazioni della città in termini di trasformazione e sviluppo di parti specifiche del territorio. Per le aree di trasformazione e al fine della costruzione della città pubblica potrà innestarsi il ricorso alla strumentazione della negoziazione, della perequazione, degli accordi pubblico-privato; attivando tavoli del confronto e della negoziazione, in modo che la cittadinanza attiva possa partecipare ed entrare nel processo progettuale.

La definizione, con salto di scala, dai sistemi territoriali al progetto (di suolo) locale permette anche il passaggio (metodologico) da un progetto per sistemi ad un progetto per parti di città, sempre a carattere multidisciplinare e legato ai "materiali" (a terra, prevalentemente) del progetto urbano.

Il progetto di suolo locale, esistente e di previsione, individua così parti di città fisica ma al tempo stesso esplicita i temi del progetto della città pubblica. I progetti della città privata che ricadono in questi ambiti o entro i comparti che si innestano in questo disegno, devono, per la parte di costruzione della città pubblica, attenersi alla strategia generale definita, siano essi progetti per aree di trasformazione o aree di riqualificazione.

Obiettivo

Il Piano si pone come obiettivo il presupposto di ricercare un progetto urbanistico che ritrovi gli elementi (micro) progettuali nella scala della frazione o del quartiere. Gli elementi del microprogetto locale costituiscono le opportunità e le necessità su cui articolare un progetto (disegnato, normativo, metodologico...) complessivo di piano, gli strumenti per la sua attuazione nonché l'approccio a cannocchiale sul territorio, dal locale al territoriale e dal territoriale al locale.

I materiali del progetto locale costituiscono, nella loro messa in rete fisica e funzionale, le opportunità del progetto complessivo del piano, e allo stesso tempo la valorizzazione dell'attenzione del piano ai singoli luoghi e identità, che diventa particolarmente rilevante in un contesto urbanistico come quello di Fano laddove la città polare (o articolata per centralità urbane riconoscibili e identitarie) risulta essere storicamente individuabile e ancora all'oggi elemento strutturante l'impianto territoriale comunale.

Su questo impianto il Piano si pone l'obiettivo di lavorare sia nella loro qualificazione sia negli spazi di frapposizione o interstiziali esistenti, per giungere ad un progetto di suolo complessivo e uniforme.

2.3 La mobilità*

La maglia infrastrutturale

A livello generale il riconoscimento del funzionamento della mobilità del territorio di Fano mette in evidenza la sua duplice natura: di territorio costiero e di sistema di valle.

La **fascia costiera** è caratterizzata dalla presenza di assi infrastrutturali (Statale Adriatica e Ferrovia Bologna-Bari) che separano il fronte del mare dall'entroterra. Questi due assi si separano in corrispondenza del centro

storico per ricongiungersi dopo breve tratto. A questa coppia si è aggiunta, nel recente passato e più distaccata dal mare, l'Autostrada A14. E' questo un sistema che presenta le criticità tipiche delle situazioni di attraversamento degli insediamenti urbani, incrementate dalla presenza di un fronte mare con forte valenza turistica.

Il secondo asse è quello che proviene dall'entroterra e che, ancor più storicamente, si appoggia alla **strada consolare Flaminia** che connette est/ovest la penisola. Anche in questo caso a tale asse si affianca la linea ferroviaria Fano-Urbino, oggi dismessa, ed a sud, un più recente asse viario di connessione territoriale (SS73 Fano-Grosseto cd Flaminia bis).

Un altro importante elemento connettivo riguarda la viabilità di distribuzione locale denominata "**strada Interquartieri**" parzialmente attuata che attraversa, secondo la direzione nord-sud, le diverse parti della città compatta. Il completamento di tale strada è inserito all'interno delle previsioni del nuovo PRG così come il nuovo casellino autostradale a nord di Fenile.



Occorre poi tener conto anche di un'altra importante infrastruttura viaria, attualmente in fase di completamento, costituita dalle **Opere compensative** (rif. 3° corsia A14) e delle problematiche ad esse correlate. In entrambi i casi restano aperte 2 questioni strategiche: il collegamento verso nord e sud, e loro permeabilità/attraversamento dai quartieri periferici verso il centro città. Vanno anche riconosciute nel PRG vigente altre previsioni viabilistiche che, nelle parti nord e sud della città compatta, integrano la riorganizzazione della viabilità.

In sintesi, le maggiori criticità del sistema riguardano la necessità di completare entrambe le importanti infrastrutture, Interquartieri e opere compensative.

A fronte delle criticità riconosciute possono essere riportate anche alcune significative opportunità soprattutto se legate a logiche di “riqualificazione” che coinvolgano non solo i tessuti edilizi, ma anche le stesse infrastrutture esistenti. Logiche che possono completare/sostituire quelle legate alla realizzazione di nuove strade rispetto alle quali

presentano costi e impatti decisamente inferiori.

Priorità progettuali

Da un punto di vista di viabilità carrabile continua ad essere una necessità prioritaria il **collegamento di Fano con Pesaro alternativo alla Statale Adriatica**; sono stimati circa 6000 pendolari al giorno in direzione Fano-Pesaro- Fano e 2000 in direzione Pesaro-Fano-Pesaro, senza contare quanti transitano in città per raggiungere il capoluogo provenienti dalla vallata del Metauro e viceversa. A tal proposito l’Amministrazione ha deciso di puntare su una nuova complanare all’Autostrada, e sul casellino di Fenile, spostato più a nord.

Il Piano inoltre prevede un collegamento con il territorio di Pesaro ampliando e riqualificando il tracciato viario che attualmente collega Fenile a Roncosambaccio per proseguire collegandosi direttamente alla panoramica Ardizio.



Una ulteriore previsione prende in considerazione, con uno scenario strategico di lungo periodo e di scala territoriale, lo **spostamento a monte della Ferrovia Adriatica**, in sinergia con il Comune di Pesaro e gli altri comuni interessati, e come prima ipotesi di lavoro, potrà essere valutato il tracciato individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per l’arretramento dell’Autostrada A14, progetto non realizzato. A

tale previsione si affianca, con lo medesimo scenario temporale e strategico, anche l'ipotesi di una nuova linea ferroviaria Fano-Urbino.

Altra priorità individuata dal Piano, e perseguita sia attraverso la zonizzazione che le strategie di Piano, è quella di **favorire la mobilità sostenibile e lenta** alternativa ai mezzi a motore. Questo vuol dire andare a **valutare ridurre** l'impatto sulla mobilità carrabile **attraverso l'implementazione di infrastrutture ciclabili e pedonali, parcheggi di interscambio e servizi di trasporto pubblico anche dell'espansione di veicoli elettrici** con le conseguenti ricadute in termini di riduzione delle emissioni **e aumento della sicurezza stradale dei servizi necessari collegati.**

L'approccio al Piano evidenzia la necessità di mettere in rete le diverse parti di città, e la città con le altre limitrofe.

Dal punto di vista della mobilità lenta, a scala territoriale, le **Ciclovie** di grande interesse sono: **il percorso green** i percorsi cicloturistici verdi greenways sulle sponde del Fiume Metauro, la ciclovia della Valle del Metauro sul tracciato/accanto al tracciato dell'ex ferrovia Fano-Urbino; la ciclovia Nazionale Adriatica ciclabile Fano-Senigallia.

A scala urbana e quartierale, il Piano recepisce il Piano degli itinerari ciclabili comunale (D.C.G. 77 del 2017) **aggiornato dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS, in corso di approvazione)** contraddistinto da una rete primaria, costituita da direttrici detti "assi" che penetrano dalla periferia verso il centro/mare e da percorsi radiali detti "anelli" che collegano i quartieri tra loro; all'interno della rete primaria sono individuate ed evidenziate le isole ambientali, aree residenziali che saranno zone 30 km/h ovvero zone a traffico moderato.

Essendo il PUMS una pianificazione di medio-lungo periodo con validità decennale, il Piano Regolatore Generale ne adeguerà e riceverà le informazioni e la pianificazione della mobilità sostenibile ad ogni aggiornamento.

il Piano intende inoltre favorire la realizzazione della **"Strada delle Barche"**, richiesta fortemente dalla cantieristica, in prevalenza insediata a Bellocchi, che sta finalmente tornando a Fano grazie all'eccellenza delle sue maestranze. La sua previsione permette di definire un tracciato specifico e specialistico, **che verrà riservato alla ciclabilità in tempo ordinario ed al trasporto delle barche al bisogno, al fine di eliminare i costi a carico delle aziende produttrici e dell'amministrazione pubblica nel superare le interferenze con l'abitato, ovviando allo stato di fatto con un uso promiscuo della viabilità e relativi impatti/effetti sulla struttura urbana insediativa.** Il percorso viene tutelato da una fascia di rispetto di 10 metri per lato al fine di impedire la creazione di nuove interferenze verticali.

Altra previsione che assume valenza strutturale è il **nuovo tracciato alternativo alla Statale Adriatica Sud, che corre al fianco dell'Autostrada. La sua realizzazione consentirà la deviazione del traffico di scorrimento sulla nuova arteria e di conseguenza il declassamento dell'attuale tracciato della Statale, al fine di attuare azioni efficaci di traffic calming lungo un percorso densamente abitato e trafficato in particolare nei mesi estivi.** **potenziamento delle Strada di Mezzo, come viabilità di complemento delle Opere Compensative. La Strada di Mezzo, in questa ottica, assume il rango di viabilità di distribuzione interna, che estendendosi parallelamente alla viabilità portante (statale), ne costituisce una sorta di controstrada, in un contesto paesaggistico dell'entroterra sostanzialmente ancora integro, da cui potenziare la connessione interno-costa esplicitata per la costa sud.**

Il piano evidenzia inoltre a livello strutturale una serie di parcheggi scambiatori **(in coerenza con il PUMS)** alcuni **più** prossimi al centro ed al mare, altri in un intorno di maggior raggio, altri ancora posti sui principali

assi viari statali (Flaminia ed Adriatica). E' il tema dell'accessibilità al centro storico, alla costa, e ai servizi ~~generale al sistema della residenza~~, con un modello radiale e distribuito sul territorio. Questo sistema premetterà di concentrare la sosta in contenitori di parcheggio appositi (chiamati parcheggi scambiatori). L'utente potrà con altri mezzi (navetta, bici, a piedi) raggiungere il punto di interesse. Lo scopo è quello di favorire l'accessibilità turistica e non, ~~e l'intermodalità~~ a vantaggio della mobilità lenta ed elettrica, con conseguente riduzione del traffico intorno alle aree di interesse, aumento di sosta "residenziale" e ultimo ma non per importanza ~~e dell'~~abbattimento di CO2.

Il piano porrà inoltre particolare attenzione ai punti di intersezione ed interferenza tra le diverse tipologie di mobilità. Il progetto di suolo ad esempio individua alcuni assi viari che devono essere "abbassati" di rango a favore della mobilità lenta e di politiche di traffic calming, al fine di favorire il tema della prossimità ai centri e ai servizi.

* IL testo del presente paragrafo è stato aggiornato a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni n. 224B di cui alla DCC n.91 del 19/04/2024.

2.4 La struttura del Piano

Il progetto di Piano, parallelamente alla zonizzazione urbanistica, riporta un disegno di Piano, a carattere di indirizzo e solo in parte prescrittivo, prevalentemente legato alla città pubblica, ma non solo, sotto forma di prime esplorazioni progettuali definite e costruite sia in relazione al tema della città pubblica che della città privata, sia in relazione allo stato di fatto che alle possibili aree di trasformazione individuate dal Piano, sia ancora in relazione al tema della diversificazione dei flussi di mobilità (città veloce e città lenta). Questo disegno rappresenta la struttura progettuale del Piano.

Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche e produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città polisemici e ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi pubblici, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche.

Il Piano insegue una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni.

In questo scenario di Piano si riconosce o si deve riconoscere anche come i profili della domanda contemporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa.

Questo si traduce in una domanda di un contesto dove crescere e vivere, di una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo, percepito e percepibile.

L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità/opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del Piano.

Per questo motivo il Piano definisce un approccio progettuale costruito su di una strategia diffusa (ovvero estesa e definita sull'intero territorio comunale) che punta a migliorare la vivibilità e la qualità urbana totale della città e del paesaggio su cui insiste.

Questo approccio viene “disegnato” e definito prendendo come base il telaio del territorio (“quello che c’è”) e definendo un micro-disegno a scala locale.

In questa cornice di senso del disegno di Piano il progetto (prevalentemente di suolo) urbanistico ipotizzato si presenta come telaio progettuale del territorio, laddove i temi e gli obiettivi più evidenti sono sintetizzabili in:

- messa in rete del sistema delle aree verdi;
- messa in rete del sistema dei servizi;
- costruzione di un progetto di suolo capace di integrarsi con il sistema della mobilità lenta;
- tematizzazione degli ambiti e dei paesaggi del territorio comunale;
- valorizzazione della relazione tra spazi dell’urbanità e porte di ingresso.

Il Piano persegue un approccio progettuale costruito su di una strategia urbana “diffusa” che punta a migliorare la vivibilità o la qualità urbana totale della città e del territorio. In questo scenario di Piano gli elementi strutturali e strutturanti individuati costituiscono il telaio del territorio, le invarianti del paesaggio e della parte costruita, mentre il “micro-disegno” disegna a livello locale una strategia atta a garantire una nuova qualità territoriale. Tale obiettivo viene perseguito principalmente attraverso:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi peculiari del territorio;
- la messa in rete fisica e relazione degli ambiti e dei servizi e dei luoghi significativi (place makes);
- il sistema normativo che gestisce la città esistente ed i nuovi interventi attraverso i progetti norma.

Obiettivo dell’approccio progettuale e metodologico è quello di definire un possibile assetto locale (di uso del suolo e funzionale) capace di lenire le criticità esistenti e allo stesso tempo migliorare la vivibilità e la prossimità locale. La strutturazione di questo modello o impianto consente di poter impostare politiche e strategie urbane e territoriali per la riorganizzazione delle funzioni territoriali e urbane, e quindi lavorare su due scale differenti, una più legata al tema della relazionalità urbana e una più legata a processi e dinamiche di scala territoriale e sovracomunale.

2.5 Il progetto di suolo

Vi è una gran parte della città che è sotto gli occhi di tutti, che è frequentata da tutti i cittadini quotidianamente, che vede tutti noi utenti ogni giorno a piedi o in auto. È la parte di città composta dal suolo pubblico, è la parte di città formata dalle vie e dalle strade, dai marciapiedi, dagli slarghi, dalle piazze, dai grandi e piccoli parcheggi, dai giardini e dai parchi, ecc. Sono gli spazi aperti di uso collettivo. E’ il suolo di proprietà della pubblica amministrazione e che dalla stessa deve essere gestito, progettato, realizzato.



Questo spazio aperto molto spesso è lasciato a se stesso, non è curato, non è mai finito né ri-finito, risente di una progettazione affrettata, se non mancante. La sezione della strada, appena fuori dal centro, usualmente, non è mai conclusa: vi è uno spazio tra la fine della careggiata e l'inizio della recinzione privata non controllato. In questo spazio vengono collocati, arbitrariamente e casualmente, pali della luce, pali delle fermate del trasporto pubblico locale, cassonetti vari delle immondizie differenziate, insegne pubblicitarie e cartellonistica stradale dalle forme e misure più svariate.

Gli spazi verdi risultanti dalle urbanizzazioni dei piani di lottizzazione privati, ma non solo, sono di dimensioni talmente ridotti che spesso diventano luoghi disordinati e frammentati o delegittimati alla loro funzione.

Eppure, i luoghi citati o identificati o così classificati sono quelli più frequentati dalla collettività, sono quelli più usati, in cui ci si incontra, sono i "luoghi magnetici" attrattori di funzioni e di utenza, sono i luoghi dove si espletano maggiormente le relazioni sociali.



Questi luoghi appartengono alla città consolidata, sono tipici della periferia, intendendo con questo termine la parte di città, pubblica e privata, sviluppata e costruita dagli anni Sessanta in avanti. La città consolidata contemporanea che si contrappone alla città antica.

Questi luoghi richiedono altresì un nuovo progetto di manutenzione ordinaria della città. Una nuova attenzione deve essere prestata alla progettazione di queste parti di città. Non si tratta di arredare la città ma di predisporre un completo “progetto di suolo” per vaste parti di città consolidata per omogenizzare materiali e soluzioni.

Le strade di quartiere possono essere ridisegnate nella loro sezione aumentando la parte pedonale a svantaggio di quella carraia. Diminuire la carreggiata porta come vantaggio la messa in sicurezza della funzione pedonale riducendo contemporaneamente la velocità carraia. L’aumento della sezione del marciapiedi comporta la possibilità di introdurre la pista ciclabile e l’inserimento di eventuali slarghi di sosta pedonale. Non risponde ad alcuna esigenza ingegneristica la larga sezione nelle strade di quartiere e di lottizzazione.

La pedonalità e la ciclo-pedonalità soprattutto devono essere progettate non per brevi ed inutili tratti ma per lunghi percorsi che attraversano tutta la città mettendo in collegamento i quartieri con il centro antico pedonalizzato e con i maggiori servizi collettivi. Lo spazio per la sosta dell’automobile deve essere ricondizionato e riorganizzato all’interno dello spazio pubblico in genere. I parcheggi di grandi dimensioni devono essere progettati tenendo in considerazione il rapporto tra superfici e materiali permeabili e non-permeabili.

Nei giardini e nei parchi la superficie a verde, erborato ed arborato, deve essere prevalente e soprattutto fruibile per le varie funzioni di camminamento, di gioco libero, di sosta. Non necessariamente i percorsi devono per forza essere costruiti con materiali duri e impermeabili.

Un pervasivo progetto di manutenzione ordinaria della città per dotarla di quelle dotazioni di vivibilità e sostenibilità minimalista può essere assunto da progettisti e amministratori in contrapposizione ai grandi e costosi progetti per infrastrutture o per programmi complessi.

Per gli urbanisti il “progetto di suolo” deve entrare nei materiali del piano regolatore e dei piani attuativi, nelle tavole di progetto, nel regolamento edilizio e nelle norme tecniche di attuazione con le prescrizioni verbo-disegnate. Per gli architetti lo spazio aperto deve rappresentare uno degli elementi fondamentali della progettazione dei luoghi. Il costruito deve successivamente essere progettato partendo proprio dallo spazio aperto. Per gli amministratori la politica della manutenzione ordinaria della città contrapposta alla grande opera spesso inutile deve rappresentare una scelta politica qualificante.

2.6 La città pubblica

Il presente paragrafo riporta la lettura della città pubblica, nei suoi materiali e spazi e forme e utilizzi, per parti di città, in attuazione dello Schema Direttore “Il progetto locale”.

Le letture evidenziano, a partire dallo stato di fatto, l’impianto urbanistico della città pubblica e ricercano un progetto urbanistico complessivo, su cui articolare e definire le strategie di piano. Per ogni frazione o centralità locale individuata viene riportato un disegno relativo ai materiali locali (funzioni pubbliche, materiali a terra caratterizzanti la città pubblica - marciapiede, pista ciclabile, piazza - e alla tecnica del (principale) progetto di suolo (pubblico).

Questo si traduce in un disegno dello stato di fatto dei luoghi e delle suggestioni introdotte dal Piano, capace di evidenziare lo schema principale pubblico ordinatore della frazione, che ritrova nel corso e nelle funzioni pubbliche i principali riferimenti fisici. Il progetto di piano mira a mettere in rete tali spazi e tali funzioni, in maniera continua e riconoscibile, e lo completa mediante l’individuazione di nuove funzioni e nuovi luoghi (centralità come la Community Hub, la nuova piazza o il completamento della rete della mobilità lenta)) al fine di valorizzarne la centralità, il riconoscimento, e la sua qualità dal punto di vista dello spazio pubblico e dell’abitabilità.

Si riporta di seguito un inquadramento per parti di città o parti di territorio.

Centro Storico - Il centro storico costituisce ambito privilegiato dello spazio pubblico o della città pubblica, e per tale motivo specifico approfondimento delle strategie di Piano, in cui il tema ordinatore del progetto è la valorizzazione della città pubblica. In quest’ottica il Piano persegue l’obiettivo di disegnare e realizzare una maglia continua di spazi e funzioni pubbliche capaci di mettere in collegamento fisico e relazionale tutti i lati del centro storico stesso e altresì con tutti gli ingressi allo stesso. In questa cornice di senso gli elementi progettuali della strategia fanno riferimento alle aree pedonali e alle aree a traffico limitato o pedonali, i percorsi ciclopeditoni strutturati e non, le funzioni a carattere e natura pubblica, gli ambiti della sosta e della fermata, i percorsi tematici del centro (porte, funzioni, manufatti edilizi ed architettonici....).

La predisposizione di tale telaio pubblico del centro storico si propone come supporto per la valorizzazione dell’obiettivo di Piano, laddove il centro storico è allo stesso tempo paesaggio storico urbano, spazio per la residenza e i servizi e centro commerciale naturale. A tale livello del tematismo si affiancano tutta una serie di altri temi e funzioni, dalla sosta alla pedonalità, alla mobilità pedonale e ciclopeditona in centro. *“...Migliorare la qualità urbana è un obiettivo che si diffonde in molteplici campi di applicazione del piano. Una qualità, quella dello spazio pubblico, che non è solo relativa ai materiali, ma che riguarda il disegno dello spazio connesso al modo della sua utilizzazione, funzionale, privo di barriere, ricco di vitalità ..”* (secondo la

lezione di K. Lynch in K. Lynch “Good City form”, 1984, trad. it. “Progettare la città”, 1990), ma anche capace di influire positivamente sulla psiche umana.

Il disegno per la città storica è sia evidenza degli edifici di valenza storica e architettonica e dell’impianto urbanistico storico (i pieni) ma anche evidenziazione e valorizzazione di una maglia continua dei vuoti urbani (i vuoti) dato dalle strade, dalle vie minori, dalle piazze dagli slarghi, dai cortili interni. Spesso questa maglia non appare evidente o percepibile, anche a causa dei diversi materiali a terra. Entro questa maglia, anche nell’ottica di una futura sua pedonalità, emergono alcune direttrici o assi o strade di passaggio che si caratterizzano per una loro vocazione prevalente:

- a. la strada degli artisti e degli artigiani in Via Nolfi;
- b. la strada dello shopping e della cultura in Corso Matteotti - Via Cavour;
- c. la strada dei giovani sulle Mura Sangallo;
- d. la passeggiata Archeologica.

A queste si aggiungono i due cavalcavia, “cannocchiali” sul mare, che idealmente uniscono città storica e costa, nonchè i percorsi già all’oggi esistenti di percorrenza dei limiti fisici della città storica. Questa si può tradurre dal punto di vista progettuale anche nella valorizzazione e usufruzione dei controviali lungo viale XII Settembre e Viale Gramsci a carattere ciclopedonale.



Altro percorso “tematico” che ha origine dalla città storica e ne costituisce un’estensione è la cosiddetta “passeggiata romantica” verso il Porto, dalla Darsena sino al porto, lungo il canale.

Gimarra - Centralità storica della frazione è l’area dove una volta sorgeva la colonia Tonnini, e che oggi vede la previsione di un comparto di trasformazione comprendente anche la nuova chiesa e la Community Hub. Di fronte a tale comparto si trova un’ampia area comunale destinata a verde sportivo. Il disegno di piano persegue la realizzazione del “corso” di Gimarra sulla strada tra essi compresa, e contemporaneamente

intende riqualificare l'area comunale mantenendo l'attuale destinazione a verde sportivo ma rendendola dialogante e fluida rispetto al contesto, ritagliando aree di relax e verde per il gioco, anche mediante la sua messa in rete con i percorsi della mobilità lenta (verso il mare e verso le varie zone residenziali della frazione, nonché verso il ponte sull'Arzilla che collega Gimarra alla Paleotta e quindi alla città). Le aree più antiche, in questo disegno di piano, caratterizzate dalle casette di fila dei pescatori, vengono inserite in un circuito in mobilità dolce con la ciclabile Fano- Pesaro e la ciclabile dell'Arzilla, favorendone il recupero identitario e la fruizione. Si conferma l'obiettivo di completare la strada interquartieri per la mobilità carraia sul tracciato proposto dal PRG vigente.



Paleotta - Il quartiere Paleotta è oggi prevalentemente residenziale ed immerso nel verde. Il progetto di città pubblica prevede la realizzazione di percorsi dolci ed interconnessi per aggiungere il centro, il mare, la Community Hub di casa Cecchi, l'area sportiva Trave, i giardinetti di quartiere. Si ritiene interessante e strategico, nel disegno di piano, la definizione di un percorso ciclopedonale che possa connettere il ponte pedonale sull'Arzilla non solo con la ciclabile dell'Arzilla, ma anche con via Pellipario, tratto intorno al quale possa nascere un giardino di quartiere o in generale uno spazio di centralità per la frazione stessa. Tale percorso protratto fino a via della Liscia può diventare alternativo alla Statale per raggiungere il centro da questo quartiere e dalla stessa Gimarra in mobilità lenta. Si ritiene inoltre strategica la realizzazione di un ampio parcheggio sul fronte del cimitero, che potrà rispondere alle necessità di chi è diretto in Centro Storico, al Lido e alla zona Sportiva Trave, essendo oggi le soste insufficienti. Tale realizzazione potrà aprire la strada alla progressiva pedonalità del Centro Storico e dello stesso Lido.



Lido - Il quartiere del Lido nasce come Borgo Marinaro nella sua parte più a sud, e come spiaggia “nobile” nella parte più a nord, costellata di villini in stile Liberty. D’estate il quartiere è fortemente frequentato dai turisti ed ospita la movida fanese. Questa parte di territorio, a grande vocazione turistica, presenta all’oggi una bella passeggiata pedonale sul lungomare e delle spiagge sabbiose, costellate di locali estivi. Il quartiere presenta altresì ancora un elevatissimo potenziale: sono diversi gli scorci ed i percorsi che possono rivestire in futuro un grande interesse identitario quali percorsi di bellezza e memoria: lo Squero, con le casine dei pescatori sul Canale Albani; i moli con i fari, i quadri da pesca, la vista sul porto e sulle colline pesaresi; i controviali dello scenografico viale Cairoli. Si propone inoltre un percorso ciclopedonale parallelo alla Statale Adriatica che colleghi il parcheggio del Cif col Porto Canale passando per via Rossini, via Castellani, via Mascagni, raggiungendo così anche via Puccini e la Community Hub, e quindi, tramite il nuovo ponticello ciclopedonale previsto dalla Passeggiata Romantica, attraverserà il Canale e salirà verso la Rocca fin nel cuore del Centro Storico.

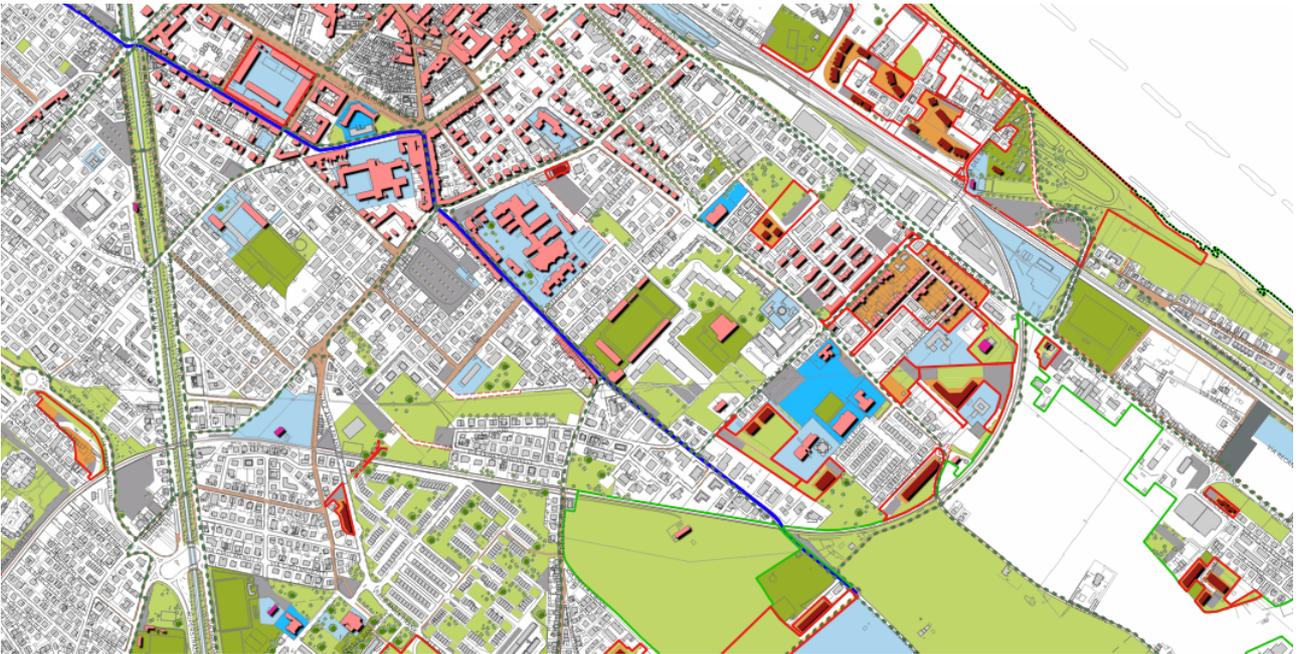


Sassonia - Anche la Sassonia è un quartiere assai turistico d’estate. E’ un quartiere ben connesso alla città storica attraverso i viali Battisti e Colombo, e più a sud tramite il sottopasso della stazione ed i due nuovi

sottopassi previsti su Viale Piceno. Si propongono quali Community Hub gli spazi liberi all'interno del Mercato Ittico, sul fronte del Porto, e l'immobile che fa parte del vincolato complesso del tiro al Bersaglio, destinato già dal PRG vigente assieme all'ex Pista dei Go Kart a parco pubblico. Questa rappresenta una Interessante e strategica area opportunità: un'area libera, ricca di fascino e di memoria, con un grandissimo potenziale, che dovrà conciliarsi con la costruzione della Strada delle Barche che la attraverserà. La sua valorizzazione avvia un processo di qualificazione del sistema degli spazi aperti o vuoti, entro e fuori dal tessuto insediativo. Grazie alla realizzazione di una nuova viabilità a fianco della ferrovia, viale Ruggeri potrà diventare una passeggiata sul mare a preferenza ciclopedonale (ed occasionalmente Strada delle Barche).



San Lazzaro - San Lazzaro è il quartiere più popoloso della città ed è articolato in parti piuttosto eterogenee tra di loro. L'area più prossima al centro è denominata quartiere "Giardino" ed è puntellata di belle ville di cintura. Via Vittorio Veneto separa quest'area elegante da quella più popolare. Il quartiere è ricco di standard urbanistici che qualificati e ben gestiti hanno tutto il potenziale per rendere assai vivibile il quartiere: verde, scuole e parcheggi, percorsi ciclopedonali. L'area è inoltre ricca di servizi non solo a livello di quartiere, ma anche cittadino: Stadio, Palazzetto dello Sport, un'edificio scolastico oggi sede del Liceo Artistico, il centro residenziale per anziani Don Tonucci, il centro diurno per disabili, l'Ospedale. Questo comporta un afflusso di auto piuttosto intenso. Le opere compensative e la realizzazione del nuovo stadio e di un palazzetto dello sport più capiente in zona Chiaruccia potranno in parte alleggerire il traffico veicolare del quartiere. I nuovi impianti sportivi a Chiaruccia consentiranno la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli impianti sportivi di San Lazzaro. La realizzazione inoltre dell'Asse dei Servizi, della ciclabile a fianco dell'ex ferrovia Fano-Urbino, di quelle di via del Ponte e via del Fiume potranno favorire l'accessibilità del quartiere in mobilità dolce. Il quartiere è già dotato inoltre di spazi comunali (il Cubo e la sede Associazione Artigiana di via del Lavoro) che potranno svolgere le funzioni di Community Hub locali. Si potrebbe inoltre pensare ad una nuova Community Hub nelle aree di proprietà pubblica circondate dal Polo Scolastico.



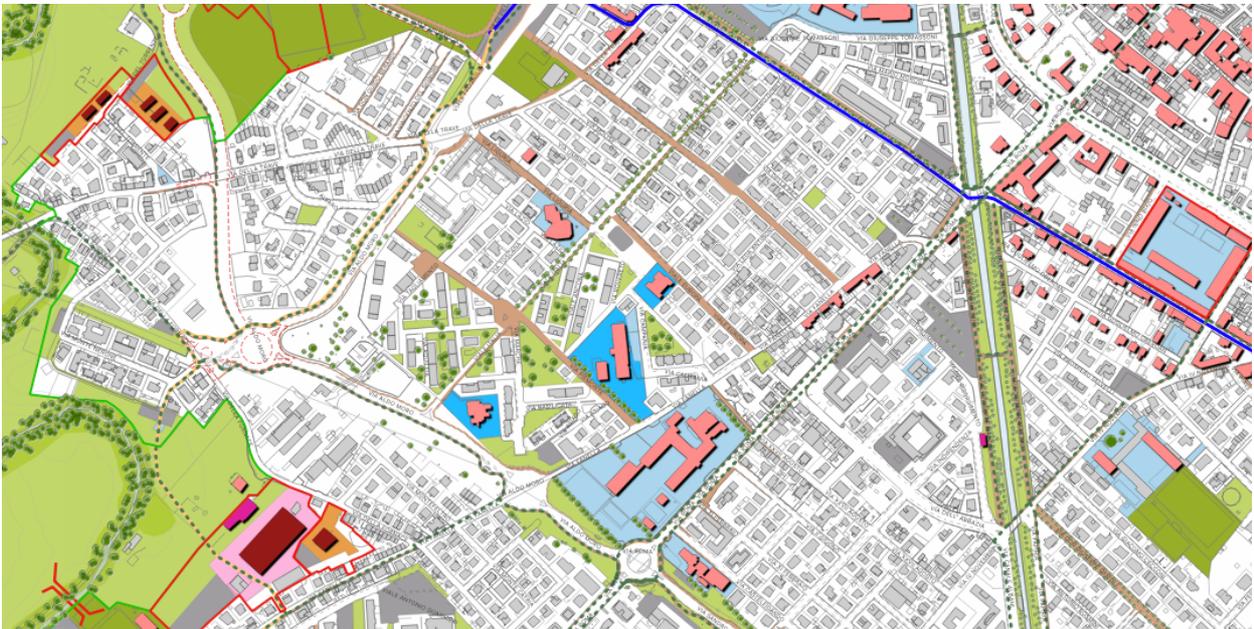
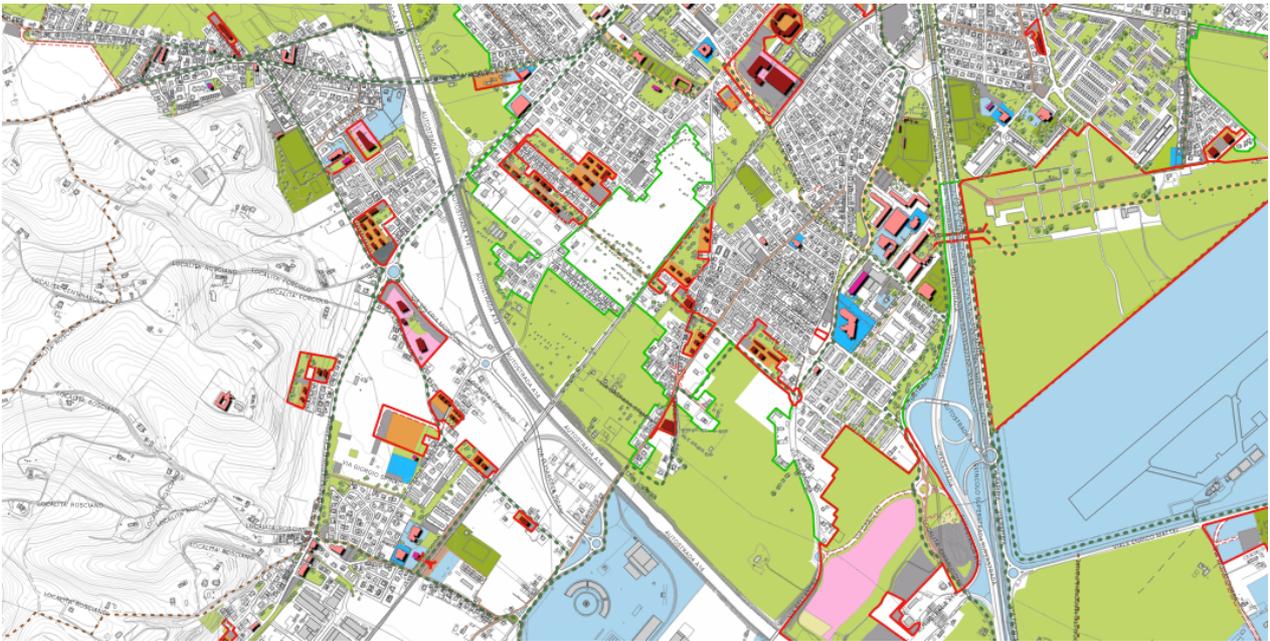
Ospedaletto Don Gentili - Quartiere di villette e qualche palazzo, risulta separato fisicamente da via Gabrielli. Una rete di percorsi ciclopedonali può contribuire a dare maggiore connettività all'area. Le Community Hub presenti sono Casa Archile le Combattente, inserite all'interno di aree verdi pubbliche che qualificate e messe in rete possono contribuire al perfezionamento della città pubblica dell'area.



Vallato - Il quartiere Vallato è un quartiere urbanisticamente ben pianificato, dotato di servizi e di molte aree verdi. Una grande opportunità di qualificazione e benessere è data dal nuovo Parco Urbano. Questo potrà anche offrire una nuova Community Hub. Oggi a tal fine è utilizzata una vecchia colonica comunale nei pressi dell'area sportiva. Gli interventi più interessanti riguarderanno quindi la connessione ciclopedonale dell'area con il resto della città fruendo del percorso su via Papiria, di quello lungo la ferrovia, di via U. Bassi e delle tante aree pubbliche del quartiere all'interno delle quali può essere ipotizzato il percorso.



Sant'Orso - Il quartiere si compone di un'area residenziale più storica che insiste su via Bellandra, e da un'ampissima area PEEP più recente ricca di standard a verde, strade e parcheggi. La centralità del quartiere Sant'Orso gira intorno al Centro Commerciale, con la Chiesa, le Scuole, la Piscina. Esiste un centro per gli anziani e diversi locali all'interno dei quali può essere individuata la Community Hub. Il quartiere ha una forma triangolare: ai tre lati l'Autostrada, la Superstrada e l'ex ferrovia Fano-Urbino, che attualmente portano la viabilità del quartiere ad insistere nel vertice rappresentato dalla rotatoria su via Canale Albani. Questi tre assi isolano il quartiere dai quartieri limitrofi (San Cristoforo, Flaminio, Vallato). Si propone di realizzare dei percorsi ciclopeditoni capaci di risolvere le connessioni dolci interquartierali, superare le barriere perimetrali, e aprire alla città ed ai quartieri molto prossimi in linea d'aria, ma raggiungibili soltanto in auto o con percorsi lenti piuttosto complicati. In particolare si propone di realizzare due percorsi interquartierali in mobilità dolce: uno più a monte che consente la connessione tra Centinarola-Forcolo-Sant'Orso - Treponti). ed incrocia la ciclabile a fianco della Fano- Urbino, connettendosi così all'altra interquartierale più prossima al centro (Fano2-San Cristoforo-San Martino – Sant'Orso – Vallato). Quest'ultimo percorso troverebbe il suo compimento in un ponte ciclopeditone che dalla vecchia piscina oltrepassi il canale Albani per approdare nel nuovo parco urbano del Vallato e quindi alla nuova piscina.



San Cristoforo Flaminio - Per il quartiere sono state individuate tre possibili Community Hub: una presso il chiosco bar dei Passeggi, una da realizzare nel giardino di Piazza del Popolo, per il quale si propone di chiudere l'attraversamento carrabile, ed un'altra da realizzare nell'area sportiva comunale vicino al PlayTime. Il quartiere è attraversato dalle interquartierali ciclopedonali. Per la direzione montemare occorre mettere in sicurezza i percorsi sulla Flaminia su via IV novembre.

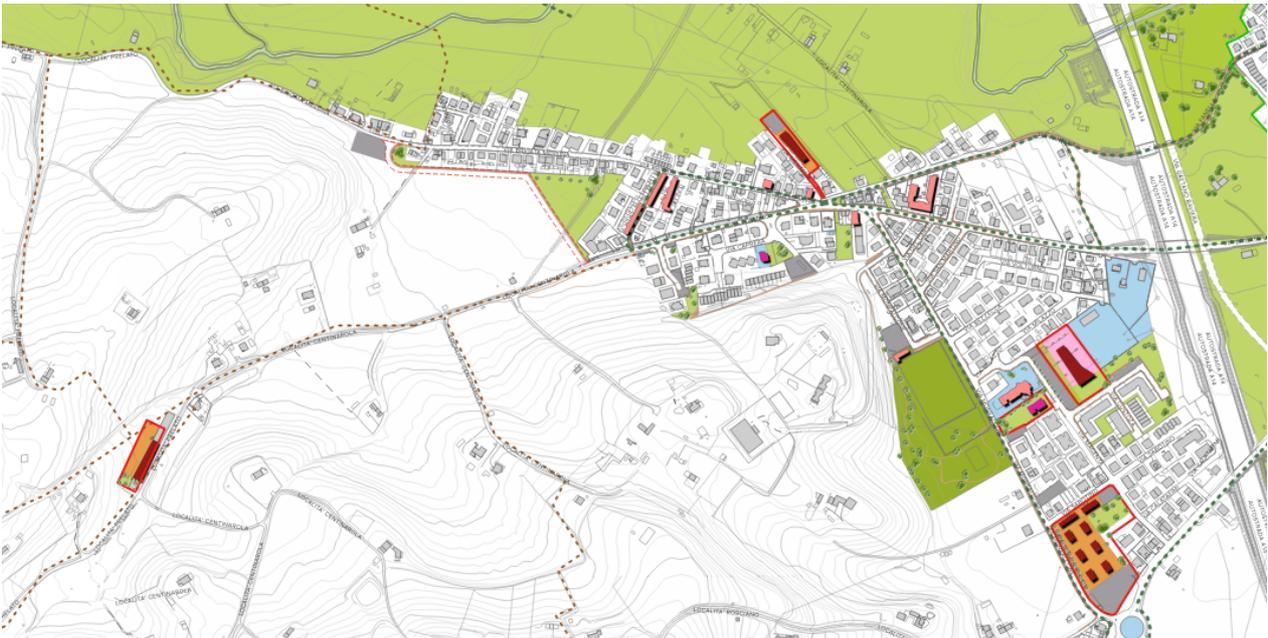
Poderino - Grazie alla realizzazione e al completamento dell'interquartieri, Via Trave e via Fanella potranno gradualmente diventare gli assi a preferenza ciclopedonale monte-mare. Quale Community Hub possono essere utilizzati gli spazi disponibili della Nuti. Viene confermata ed arricchita la trama ciclopedonale.

Fano Due - Il quartiere Fano Due potrà realizzare una Community Hub nel parchetto interno alla lottizzazione, nonché giovare della struttura già presente nei pressi dell'asilo Gaggia. Sarà attraversato da percorsi che lo conetteranno, all'area fluviale dell'Arzilla, nonché, attraverso le interquartierali ciclopedonali che lo

lambiscono si conetterà con il Flaminio fino poi a Sant’Orso. Via Fanella dovrà garantire un percorso sicuro in mobilità lenta verso il Poderino e verso Centinarola.



Centinarola - Centinarola è una frazione di antica data, prossima all’ area urbana, cui si connette tramite 3 strade principali; le 3 vie si incrociano in un nodo nevralgico in quello che una volta era il cuore della frazione, con la vecchia chiesa, la scuola materna, le attività commerciali di vicinato. Il piano individua quindi quest’ rea come la nuova centralità della frazione, in cui poter valorizzare un progetto di suolo (pubblico). Si ritengono quindi strategiche le aree ancora libere di fronte e dietro la chiesa, che potranno sinergicamente realizzare la nuova piazza su cui insisteranno un giardinetto pubblico e dei negozi, nonché la Community Hub. La piazza dovrà essere in dialogo con l’ area sportiva prospiciente tramite la messa in sicurezza degli attraversamenti su via Monfalcone. Il progetto per la frazione prevede la realizzazione di un parcheggio scambiatore sulla via Flaminia, e di una nuova strada connettiva tra via Brigata Messina e via Tolmino che ne consenta l’ eventuale senso unico. Il piano evidenzia percorsi ciclopedonali per connettere le varie parti pubbliche della frazione e rafforza l’ identità del nucleo storico a nord ovest della frazione ipotizzando un collegamento ciclopedonale che lo attraversi e ne consenta la riqualificazione.



Rosciano - Rosciano è la prima frazione sulla Flaminia al di là dell'autostrada, e oggi anche al di là delle opere compensative. La frazione accresciuta tramite un PEEP urbanisticamente ben riuscito prevede diversi comparti edificatori, due dei quali sono già in fase attuativa. La frazione inoltre, nelle sue centralità, ha già visto l'edificazione di una nuova chiesa in sostituzione di quella più antica, risultata troppo piccola a fronte dell'espansione della frazione, ed in posizione disagiata, trovandosi su una strettoia della Flaminia. Per altri servizi la popolazione di Rosciano gravita sul quartiere di Sant'Orso: scuola elementare, supermercati, piscina.

Dal punto di vista della dotazione pubblica, la frazione risulta essere ben dotata di aree verdi, fruite, organizzate e qualificanti, mentre necessita di un potenziamento delle aree attrezzate per lo sport, essendo dotata soltanto di un campo da calcio privato. Grazie alle Opere Compensative ed alla previsione di una strada di accesso all'area artigianale direttamente dalla via per il Cimitero, la frazione di Rosciano sarà libera dal traffico di attraversamento, facilitando la realizzazione di percorsi lenti interni al quartiere, e richiedendo nuove soluzioni per le connessioni ciclopedonali con il quartiere di Sant'Orso ed il centro città. Essendo la frazione affiancata dal vecchio tracciato ferroviario della Fano Urbino, ed essendo il comune proprietario di gran parte dei terreni che lo affiancano, il piano persegue la suggestione di andare a creare una spina ciclopedonale lungo la ferrovia (già realizzata ad oggi su Via Meletti), da connettere con ricuciture trasversali che in buona misura possono fruire del verde e dei percorsi esistenti. Il progetto pubblico (progetto di suolo) complessivo quindi è prevalentemente costruito sulla continuità e l'accessibilità ai luoghi e alle funzioni attraverso marciapiedi, piste ciclopedonali e aree verdi, spostando dalla Flaminia all'ambito della nuova chiesa e delle aree limitrofe il nodo centrale della frazione. In questa nuova centralità potrà realizzarsi la piazza, la community Hub, nuovi spazi per lo sport. Le connessioni dolci in direzione Fano potranno avvenire ponendo in sicurezza gli attraversamenti delle Opere Compensative all'altezza delle diverse rotatorie (Flaminia, Forcolo, via Galilei).



Bellocchi - Il disegno di piano per la frazione di Bellocchi si basa sul riconoscimento della I strada quale asse fondante della frazione. Obiettivo di qualità è quello di favorire una sua progressiva fruizione pedonale, perchè possa ritornare ad essere il “corso” di Bellocchi, luogo privilegiato di passeggio, shopping e socialità della frazione. Parallelamente dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali che favoriscano la connessione dolce del “corso” con le altre centralità prossime quali le scuole, le aree commerciali, i parchi ed il verde sportivo. Al fine di raggiungere il primo obiettivo, diventa necessario ed indispensabile il completamento della XXVI strada, capace per sezione e lunghezza di divenire il nuovo asse viario di Bellocchi a nord della I strada.

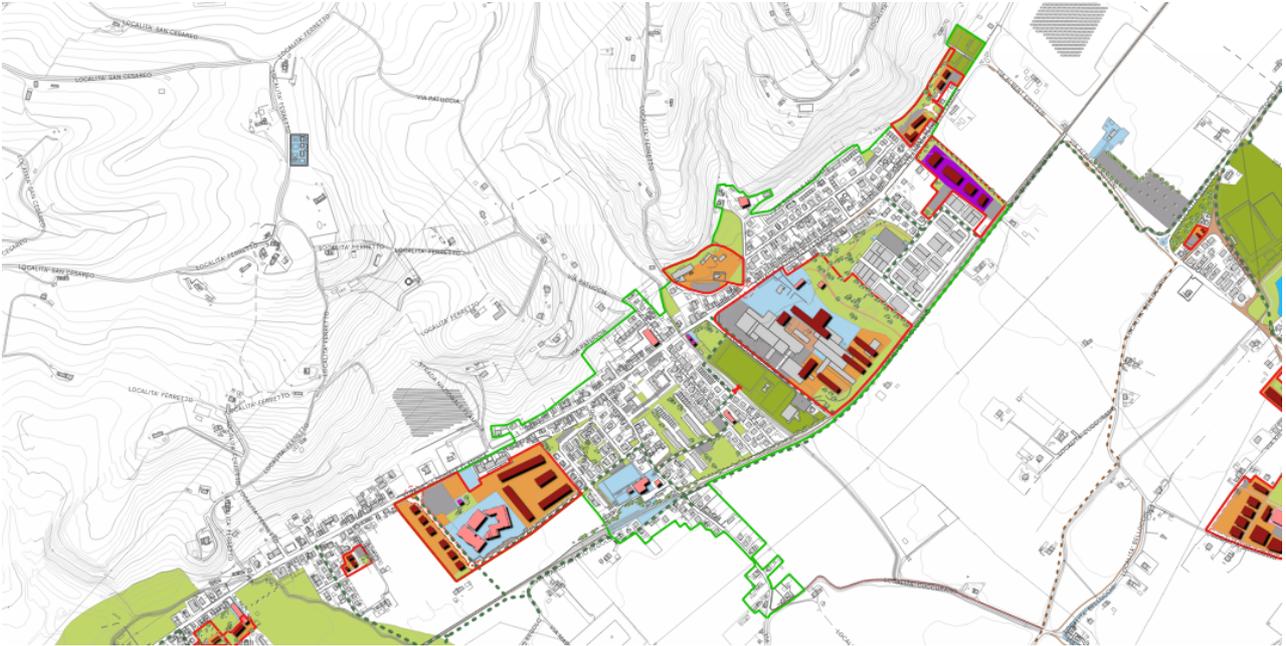
L’assetto di piano ricorda una sorta di foglia laddove le ramificazioni laterali costituiscono la distribuzione e la porosità del tessuto, mentre l’asse centrale è l’elemento fisico riconoscibile, la dorsale infrastrutturale (ed edilizia) della frazione. Nella logica del progetto complessivo della frazione, si conferma la previsione scolastica della nuova scuola Secondaria di I Grado in prossimità della scuola Primaria. Il progetto locale individua nella creazione di una community hub, prossima all’area sportiva di quartiere e connessa ai giardini e parchi esistenti, la centralità funzionale e di riconoscimento sociale e culturale. La Community Hub, in sinergia con le funzioni e gli spazi esistenti, con cui dialoga, formalmente e funzionalmente, rappresenta il luogo di aggregazione dove svolgere, sia all’aperto che al chiuso, attività socializzanti (ad esempio mediateca, sala prove, spazi per corsi, laboratori e riunioni....). Dal punto di vista della sosta e della fermata, il Piano dovrà perseguire tramite i comparti, la realizzazione, di ampi parcheggi dai quali partono i percorsi ciclopedonali verso la I strada e verso le centralità della frazione; a questi dovrà essere affiancato, per una dimensione più territoriale che locale, la previsione di un parcheggio “scambiatore” ad ovest di via Einstein, in prossimità dell’ex ferrovia Fano Urbino, su terreno comunale, che potrà essere utilizzato anche dai fruitori dell’area sportiva prospiciente.



Cuccurano Falcineto - Il progetto pubblico o progetto di suolo per Cuccurano è articolato su due livelli: grandi contenitori da rigenerare e una rete per la mobilità lenta da realizzare, capace di fungere da connessione continua tra le diverse parti della frazione e tra queste ed il resto del territorio. A Cuccurano inoltre sta nascendo un nuovo polo scolastico che consentirà prima la dismissione dei due edifici attualmente ospitanti la scuola elementare, uno sito a Cuccurano in via della Scuola, l'altro sito a Carrara in via Flaminia, e di seguito i due edifici ospitanti oggi le scuole materne di Falcineto e Cuccurano, le cui destinazioni d'uso potranno essere così rimodulate: la parte della scuola di proprietà comunale sita a Cuccurano rimarrà a disposizione dei Servizi Educativi quale risorsa d'emergenza, l'edificio in affitto tornerà nelle disponibilità del proprietario quale residenza, la scuola di Falcineto potrà assumere nuovi usi sociali e quella di Carrara potrà divenire una community Hub. Elemento fortemente identitario e strategico è la dismessa fornace Solazzi. Queste parti della frazione costituenti la città pubblica (Fornace, Area sportiva, Chiesa e nuova Scuola) risultano attualmente poco connesse dal punto di vista della mobilità lenta. Dal punto di vista della viabilità carrabile sono tutte accessibili dalla Flaminia, unica spina dorsale ad unirle, con accessi tradizionali a "T". I comparti (Fornace e scuola) sono l'occasione per ricucire i tessuti e migliorare gli innesti sulla Flaminia. Le diverse centralità ed attrattività della frazione possono essere connesse tra loro, come prevede anche il Piano delle Ciclabili, attraverso una ciclopedonale adiacente alla ex ferrovia Fano Urbino. Si intende utilizzare questo asse per connettere anche la frazione di Carrara, che si trova più a monte ed i cui residenti usufruiscono dei servizi di Cuccurano.

Carrara San Cesario - Carrara è una frazione che si sviluppa lungo la via Flaminia, da Cuccurano verso l'entroterra. A dare nome, identità e memoria alla frazione è un'antica ed interessante villa, comprensiva di Chiesa, oggi completamente inagibile e nascosta allo sguardo, che si trova sul lato est della Flaminia, inserita nel PRG vigente in un comparto edificatorio residenziale. E' una frazione con pochi servizi e nessuna evidente centralità, nel presente. La dismissione della scuola elementare rappresenta un'opportunità di avvio di una "Community Hub", trovandosi nei pressi di un gradevole parco pubblico ed in un immobile di valore storico-architettonico vincolato. Tale immobile si trova sul lato ovest della Flaminia. Sopra il parco, percorrendo una traversa della via Flaminia che sale alla collina, si trova il piccolo borgo di San Cesario, dove si trova anche la

Chiesa della frazione. La Chiesa e la futura Community Hub dovranno trovare modo di connettersi alla Villa Carrara superando la Flaminia, con un percorso sicuro in mobilità lenta. Il Piano intende incoraggiare un investimento che possa rivalorizzare Villa Carrara quale elemento identitario della frazione. Sarebbe auspicabile la fruizione pubblica di almeno una parte della Villa.



Carignano - Carignano è un paese collinare che seppur parzialmente abitato conserva ancora un grande potenziale, e all'interno del progetto di Piano può assumere uno slancio importante in stretta relazione con il Comparto delle Terme. La frazione potrà infatti divenire una sorta di albergo diffuso a carattere sostenibile, in diretta connessione fisica e funzionale con le Terme. Per le sue caratteristiche morfologiche e paesaggistiche costituisce uno dei centri in cui è maggiormente rilevante il cosiddetto "progetto dell'oggetto" o "progetto del luogo", laddove la componente paesaggio (paesaggio storico urbano, paesaggio naturale...) costituisce parte integrante del progetto urbanistico. Studi precedenti proponevano interessanti planivolumetrici di ricucitura e la ricostruzione del borgo medievale del Castello, che il Piano ripropone e ridisegna ponendo attenzione alla città pubblica ed al progetto di suolo. Il Castello in particolare lo si propone quale Albergo Diffuso al servizio delle Terme. Si intende incrementare la fruizione pedonale dell'asse portante della frazione, creando dei parcheggi di attestazione in cima ed in fondo al paese, per i residenti e per l'eventuale utenza turistica. Si propone inoltre un percorso lento panoramico di retrofronte che collega il giardino pubblico alla ex-scuola ed al Castello. I nuovi parcheggi saranno integrati ai comparti di previsione in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico complessivo.



Fenile Roccasambaccio – L’approccio al progetto urbanistico locale ha quale obiettivo primario l’individuazione delle centralità e la loro connessione fisica e funzionale. Il piano individua via del Mulino quale “spina dorsale” della frazione. Grazie alla provinciale che funge da “circonvallazione” e quindi da asse di attraversamento, si può immaginare di promuovere il disegno e la messa in sicurezza di percorsi lenti su via del Mulino. Fenile è ben collegata a Fano in mobilità dolce grazie alla ciclabile esistente, e il progetto urbanistico locale individuato articolato principalmente sugli spazi vuoti e sulle connessioni locali, anche interstiziali, laddove la rete delle piste ciclopedonali e del verde, anche di bordo, costituisce la maglia di riferimento su cui appoggiare le progettualità edilizie ed urbanistiche. La rete lenta costituisce di fatto l’elemento fisico progettuale di messa in rete funzionale delle aree a servizi locali, dalle aree a verde ai servizi di interesse collettivo. Dal punto di vista della centralità intesa come luogo o funzione, la community Hub può assumere due scale temporali progettuali: una di breve periodo mediante l’individuazione di spazi e funzioni nelle attuali aree a verde esistenti; una di lungo periodo mediante la rigenerazione e rifunzionalizzazione della vecchia scuola locale. Roccasambaccio, piccolo borgo tra le colline, presenta un assetto piuttosto singolare: gli elementi che solitamente rappresentano le centralità (la chiesa e la scuola) si trovano in due luoghi distanti tra loro e distanti dal paese. Il piano individua e definisce un itinerario circolare che collega il borgo ai servizi. L’ex scuola potrà divenire la Community Hub del paese.

Caminate - Il progetto “pubblico” riconosce a Caminate un asse portante, a carattere e matrice mista, un “corso” prospiciente la chiesa e l’ex-scuola per il quale si intende favorire la fruizione lenta con itinerari ciclopedonali in sicurezza che dall’incrocio principale porta fino al parco del Castello. L’edificio scolastico costituisce e rappresenta il luogo della Community Hub della frazione. Il “Castello” è un’area archeologica di proprietà comunale sulla quale insiste un rudere colonico. Il piano intende farne un parco di grande interesse storico-culturale e allo stesso tempo polmone di spazi aperti di riferimento della frazione. Sul “corso” si affacceranno anche alcuni negozi realizzabili all’interno di un già previsto comparto edificatorio ai fini della riqualificazione e rigenerazione della frazione. Il piano rilancia l’idea di itinerari tematici cicloturistici di interesse storico-archeologico che pongano in connessione il Castello di Caminate, la grotta di San Paterniano,

il borghetto di Sant'Angelo e le ripe di Ferriano nella suggestione di percorrere i luoghi della famosa e determinante battaglia del Metauro (207 a.C.).



Tombaccia - La frazione di Tombaccia è la prima centralità urbana oltre l'asse del Metauro, nell'area sud di Fano. L'ambito si dispone sul fronte strada della SP16, nell'entroterra costiero. All'oggi la frazione non dispone di uno spazio con funzione di centralità e di piazza, mentre presenta una serie di aree e spazi di retrofronte che potrebbero assumere tale funzione e assegnare alla frazione un doppio affaccio - esterno verso la SP16 Orcianese ed interno verso la nuova corte pubblica. Lungo la provinciale si trovano le poche attività commerciali della frazione., un'area sportiva e un circolo associativo. L'approccio alla frazione di Tombaccia quindi ruota attorno alla definizione e costruzione di un piazza o piastra per il centro. Tale spazio, caratterizzato da un mixitè di funzioni e da un'articolazione elevata del progetto a terra o del progetto di suolo, deve costituire l'affaccio pubblico della frazione. In considerazione dell'insediamento continuo di

abitazioni lungo la provinciale lato Fano, si intende promuovere la realizzazione di un percorso lento in sicurezza almeno su questo lato stradale. Il piano rilancia inoltre la suggestione di un ponte ciclopedonale sul Metauro che connetta la frazione alla città tramite l'asse dei servizi, ed alle frazioni della Costa sud tramite la strada cicloturistica Ponte Alto.

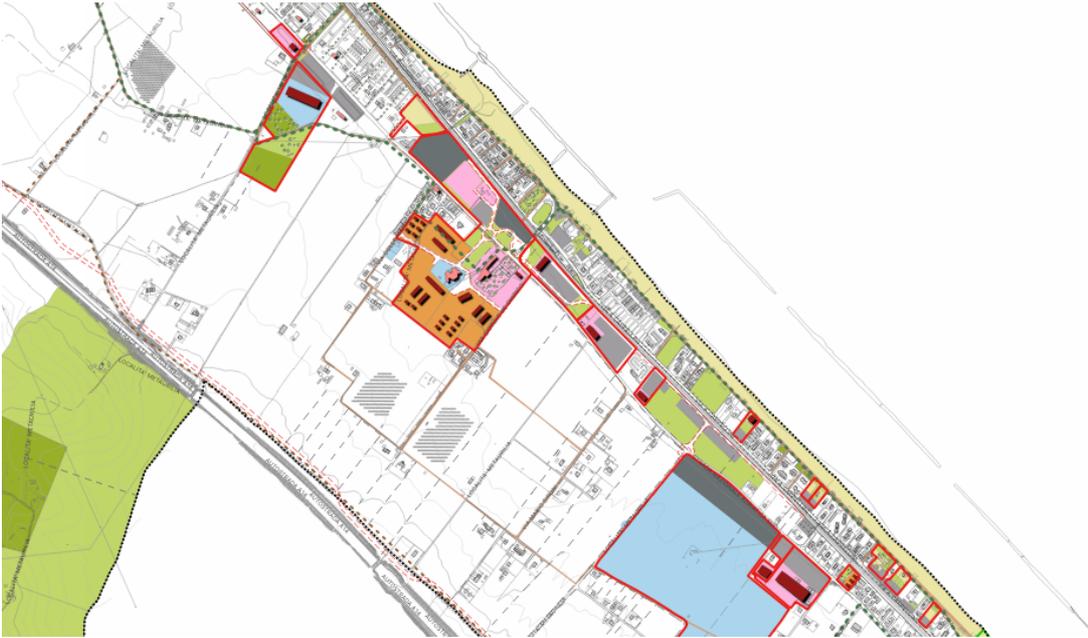


Metaurilia - Metaurilia è una frazione posta subito a Sud del Ponte sul Metauro, dal quale prende il nome; si sviluppa in forma lineare lungo la Statale Adriatica, compresa tra mare, ferrovia, statale e dosso lato monte. Metaurilia nasce nel 1934 quale borgata rurale, in attuazione delle leggi del Ventennio relative alla bonifica integrale, costituita da un appoderamento composto di 115 casette, tutte uguali, ciascuna con un ettaro circa di terreno da destinare alla coltivazione. La frazione può ritrovare qualità ed abitabilità partendo dalle



opportunità che offre: a. diversi accessi al mare; b. la campagna alle spalle attraversata dalla suggestiva strada Ponte Alto che corre parallela alla Statale; c. la sua storia (urbanistica, storica e sociale); d. il piazzale che può tornare ad essere piazza; e. il sistema del verde tra le casette e la ferrovia. Il progetto pubblico urbanistico

quindi deve prioritariamente cercare di restituire alla frazione la sua centralità, identificabile in piazzale Pucci, che deve fungere da piazza, trovando soluzioni di parcheggio nei pressi degli accessi al mare ed all'interno dei comparti di previsione. Tale piazza dovrà essere qualificata dal punto di vista dei materiali e della percezione, anche valorizzando la cortina data dai tre edifici storici prospicienti. Un secondo tema del progetto deve essere la maggiore articolazione e funzionalità della Strada Statale Adriatica in termini di utilizzo e di sicurezza anche per pedoni e ciclisti, realizzando marciapiedi ed opere che favoriscano il "traffic calming" in questo tratto di Statale di rango urbano, ipotizzando la realizzazione di rotatorie lungo il tratto in oggetto.



Torrette - Torrette è una frazione prevalentemente turistica, in cui sino al 1920 dominava il territorio agricolo un casino di campagna trasformato in un hotel, caratterizzato da due torri che hanno dato il nome alla località; dall'albergo un viale di pini marittimi conduceva alla spiaggia, caratterizzata da dune sabbiose. La frazione oggi si presenta divisa dalla Ferrovia in due parti differenti, l'una turistica, l'altra agricolo-residenziale, connesse da un ampio sottopasso. Gli obiettivi pubblici del progetto locale sono molteplici e possono essere così sintetizzati: a. valorizzare l'ex Albergo Torrette, complesso monumentale di grande interesse logistico, storico, identitario e paesaggistico, con posizione baricentrica rispetto alle diverse frazioni di Fano Sud e capace per questo di divenire elemento (spazio, funzione, immobile) di grande valenza attrattiva non solo per turisti e residenti della zona, ma per l'intera città e per il territorio vasto; si potrebbe realizzare pertanto a fianco di una rifunzionalizzazione ricettiva, la realizzazione della Community hub frazionale in uno dei suoi annessi, in modo tale da rendere questo luogo vivo in tutti i periodi dell'anno. b. valorizzare l'ambito esteso di Fantasy World quale parco tematico o sportivo a rinforzo della valenza turistica dell'area e capace di ampliare il periodo turistico; c. perseguire un progetto urbanistico micro per la messa in rete fisica e funzionale di questi due macro ambiti con il resto della frazione e con la costa. In linea con lo Schema Direttore della costa Sud il piano propone itinerari ciclopedonali di connessione tra l'area residenziale e quella costiera e quindi tra la ciclovia Fano- Senigallia e la ciclabile Ponte Alto, che si intende proseguire sino a Torrette e di qui sino a Ponte Sasso. Altro tema rilevante, a carattere puntuale, è relativo alla valorizzazione della quinta dell'Albergo Torrette, oggi compromesso e ristretto dagli spazi infrastrutturali, anche eventualmente mediante lo studio di interventi di modifica dell'asse stradale statale, al fine di favorire il recupero degli spazi antistanti l'albergo e favorirne la qualificazione.

PonteSasso - Ponte Sasso è la frazione di Fano Sud più estrema al confine con Marotta di Mondolfo, senza soluzione di continuità (fisica). La frazione si dispone lungo la Statale Adriatica, con due tessuti separati fisicamente da una zona agricola. Il lungo mare è popolato di alberghi, numerosissimi appartamenti vacanze, e locali, il che comporta una forte stagionalizzazione dell'ambito. Il Centro Sociale è all'oggi la Community Hub della frazione, ed offre un parco, attrezzature ed attività sportive e sociali; il suo limite è dato dall'essere vicino ad una parte della frazione, e separato dall'altro, e per tale motivo non è centrale nel disegno complessivo della frazione stessa. Altro nucleo o polo possibile, capace di creare una bipolarità urbanistica, distribuita su tutta la frazione, è rappresentato dalla Colonia Billi, un'area opportunità di proprietà della diocesi di Urbino, in passato avente funzione di oratorio della frazione, oggi dismessa ed in stato di abbandono. La sua posizione è ideale per riprendere un ruolo di centralità nel quartiere e per offrire quei servizi di cui la frazione è priva. Dal punto di vista del progetto pubblico del Piano, si ipotizza la creazione di una connessione lenta tra le due parti della frazione e soprattutto tra le due "Community Hub", che si vuole favorire e potenziare. Quest'asse, trasversale al territorio e alle sue aree di trasformazione, deve connettersi a quello di Torrette, scendere a pettine verso il mare e salire verso la Strada di Mezzo, che si vuole potenziata quale mobilità carrabile alternativa alla statale. Tale asse dovrà quindi indirizzare e fornire una struttura urbanistica per i comparti insistenti nella frazione, in termini di permeabilità lenta del territorio, di accessibilità (sosta e fermata) e in termini di ricucitura del tessuto esistente (progettare i vuoti interstiziali).



3 Le regole del Piano

“Come tutti sanno l’urbanistica ha bisogno di regole, non di eccezioni. Le regole assicurano che le condizioni stabilite al momento di formazione del piano valgono per tutti. Le eccezioni fanno pensare a una discrezionalità pericolosa, quando si parla di interessi economici importanti.”
Bernardo Secchi

La disciplina del nuovo Piano Regolatore Generale (o variante generale) che da ora in poi chiameremo, per brevità, PRG2023, è costituita da un insieme di elaborati testuali e cartografici di progetto. Questi sono supportati da una serie di elaborati riferiti al cosiddetto “Quadro Conoscitivo” del Piano (si veda il capitolo 1).

Il quadro conoscitivo descrive lo stato del territorio ed i processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce il riferimento per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del progetto di Piano. Tale ricostruzione dello stato del territorio si basa, in genere, sui dati conoscitivi e sulle informazioni messe a disposizione dalle Amministrazioni, che hanno ormai tra i propri compiti istituzionali consolidati, anche quello della raccolta, elaborazione ed aggiornamento degli stessi.

Gli elaborati che costituiscono il Quadro Conoscitivo del PRG2023 di Fano sono i seguenti:

- A ANALISI MORFOLOGICA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO**
- A1** Tav. TOPONIMI. Circostrizioni, Quartieri, Aree sub-comunali e Località *scala 1:40.000*
- A2** Tav. MORFOLOGIE DEL COSTRUITO. Intero territorio comunale e centro urbano *scala 1:20.000*
- A3** Tav. MORFOLOGIE DEI TRACCIATI. Intero territorio comunale e centro urbano. *scala 1:20.000*
- A4** Tav. MORFOLOGIE DEL COSTRUITO E DEI TRACCIATI. Analisi per parti di città *scala 1:40.000*
- B SISTEMI TERRITORIALI**
- B1** Tav. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO *scala 1:4.000*
- B2** Tav. SISTEMA DELLA RESIDENZA *scala 1:40.000*
- B3** Tav. SISTEMA DELLA PRODUZIONE *scala 1:40.000*
- B4** Tav. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ *scala 1:40.000*
- B5** Tav. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE *scala 1:40.000*
- B6** Tav. SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE *scala 1:40.000*
- B7** Tav. SINTESI AREE SENSIBILI *scala 1:20.000*
- C PRG VIGENTE. SINTESI PREVISIONI URBANISTICHE**
- C1** Tav. ZONIZZAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) VIGENTE *scala 1:20.000*
- C2** Tav. STATO DI ATTUAZIONE CITTÀ CONSOLIDATA *scala 1:5.000*
- C3** Tav. STATO DI ATTUAZIONE COMPARTI *scala 1:40.000*
- C4** Tav. COMPARTI DI PROGETTO E MAPPATURA INTERESSI DIFFUSI. *scala 1:40.000*
- C5** Tav. STATO DI ATTUAZIONE SERVIZI ED ATTREZZATURE *scala 1:10.000*
- D VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**
- D1.** Tav.1 RICOGNIZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI – DLGS 42/2004 – *scala 1:20.000*
- D2.** Tav.1 VINCOLI DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) – *scala 1:40.000*
- E ELABORATI GEOLOGICI, SISMICI E IDRAULICI**
- EGEO 01.1** CARTA GEOLOGICA Nord
- EGEO 01.2** CARTA GEOLOGICA Sud
- EGEO 02.1** CARTA GEOMORFOLOGICA Nord
- EGEO 02.2** CARTA GEOMORFOLOGICA Sud
- EGEO 03.1** CARTA IDROGEOLOGICA Nord

- EGEO 03.2** CARTA IDROGEOLOGICA Sud
EGEO 04.1 CARTA LITOTECNICA E DEI DATI GEOLOGICI Nord
EGEO 04.2 CARTA LITOTECNICA E DEI DATI GEOLOGICI Sud
EGEO 05.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA Nord
EGEO 05.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA Sud
EGEO 06.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA Nord
EGEO 06.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA Sud
EIDRO 01.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA Nord
EIDRO 01.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA Sud
F **SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE**
F1 Tav. 1, 2, 3, 4 USO DEL SUOLO *scala 1:10.000*
F2 Tav. RISORSE BOTANICO-VEGETAZIONALI *scala 1:20.000*
F3 Rel. RELAZIONE SULLE INDAGINI BOTANICO VEGETAZIONALI
G **SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE**
G1 Tav. NUCLEI STORICI, BENI ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI EXTRAURBANI *scala 1:40.000*
H **DOCUMENTO DI SINTESI**
H1 Tav. ATLANTE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Il Quadro Conoscitivo è stato il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti progettuali del PRG2023 e quindi delle sue regole. Tali regole sono fornite ed esplicitate dal Piano attraverso il supporto fondamentale di due insiemi di apparati documentali: un primo di carattere testuale (le Norme Tecniche di Attuazione) ed un secondo esclusivamente di carattere cartografico (le tavole di Piano, alle diverse scale di rappresentazione).

Gli elaborati che costituiscono il progetto di Piano sono i seguenti:

- PA** **RELAZIONI E NORME**
PA1 Rel. RELAZIONE GENERALE DI PIANO
PA2 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PB **ELABORATI CARTOGRAFICI**
PB1 Tav. 1-42 ZONIZZAZIONE ZONE URBANE - *scala 1:2000*
PB2 Tav. 1-42 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - *scala 1:2000*
PB3 Tav. 1-16 ZONIZZAZIONE SPAZI APERTI - *scala 1:5000*
PB4 Tav. 1-16 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - *scala 1:5000*
PB5 Tav. 1 CITTÀ STORICA. DISCIPLINA - *scala 1:1000*
PB6 Tav. 1 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - *scala 1:1000*
PB7 Tav. 1 INFRASTRUTTURE VIARIE DI PROGETTO – *scala 1:20.000*
PC **DISCIPLINA PAESAGGISTICA**
PC1 Tav. 1, 2 CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA - *scala 1:10.000*
PC2 Tav. 1, 2 CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE - *scala 1:10.000*
PC3 Tav. 1, 2 CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE - *scala 1:10.000*
PC4 SCHEDE RELATIVE AGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO RIPORTANTI IL CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI PREVISTO DALLE LR n.13 DEL 08/03/1990 (Art. 42 delle presenti NTA)
PC5 SCHEDE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI DEL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE - P.P.A.R. - (Art. 69 delle presenti NTA)
PD **COMPARTI EDIFICATORI**
PD1 ALL. 1 SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI ATTUABILI ATTRAVERSO PA
PD2 ALL. 2 SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI ATTUABILI ATTRAVERSO PCC
PD2a ALL. 2bis SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI CONVENZIONATI O ATTUATI
PD3 ALL. 3 REPERTORIO DEI PROGETTI NORMA
PD4 ALL. 4 FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PROGETTI NORMA-RELAZIONE
PD5 ALL. 5 FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PROGETTI NORMA-SCHEDE ANALITICHE
PGEO **ELABORATI GEOLOGICI E SISMICI**
PEGEO Rel. RELAZIONE GEOLOGICA

Allegati alla Relazione Geologica

PEGEO A1	STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA LIVELLO II (ESTRATTO)
A1.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ESTRATTO)
A1.2	SEZIONI GEOLOGICO – TECNICHE
PEGEO A2	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE
A2.1	PROGRAMMAZIONE ED ESECUZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE
A2.2	SCHEDE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE
PEGEO 01	SCHEDE NORMA DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA (inserite all'interno dell'all.3 Repertorio dei Progetti Norma)
PEGEO 02	TABELLA GENERALE DEI CONDIZIONAMENTI GEOLOGICI E SISMICI (inserite all'interno delle presenti norme – art.114)
PIDRO	ELABORATI IDROLOGICI E IDRAULICI
PEIDRO	Rel STUDIO DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ E INVARIANZA IDRAULICA

Allegati alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica

PEIDRO 01	VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
PEIDRO 02	VALUTAZIONE INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

PVAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS

PVAS1	RAPPORTO AMBIENTALE
PVAS2	SINTESI NON TECNICA

Tra i due apparati documentali principali: Norme Tecniche di Attuazione e Tavole della zonizzazione, vi sono delle modalità di lettura sovrapposta e coordinata delle informazioni, mediante la quale si arriva a decodificare, in maniera univoca e certa (questo almeno è l'obiettivo che il nuovo Piano si è dato) le regole che valgono su una determinata parte di territorio. Tali regole sono concretizzate dal Piano in una serie articolata di norme e prescrizioni riferite a diversi ambiti tematici. Tra queste le più rilevanti sono:

- la disciplina riferita alla cosiddetta città consolidata, cioè le regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- il progetto della città pubblica, cioè le regole per determinare il corretto disegno degli spazi pubblici prescrivendo il corretto rapporto tra gli spazi privati e quelli pubblici;
- il progetto della mobilità, comprendendo al proprio interno anche la componente relativa alla cosiddetta mobilità dolce o lenta;
- la tutela e salvaguardia delle valenze paesaggistiche diffuse nel territorio e riferite ai temi geomorfologici, botanico vegetazionale e storico culturali;
- le indicazioni e prescrizioni, sia testuali che grafiche, per la realizzazione dei nuovi complessi insediativi

L'insieme di queste regole sono state supportate da una preliminare verifica della loro compatibilità con le possibili problematiche di tipo geologico, sismico, idrologico ed idraulico e in senso ancora più esteso ed olistico, con quelle di tipo ambientale e verificate dal punto di vista economico e finanziario. In particolare, attraverso:

- gli studi geologici e sismici e gli studi idrologici e idraulici
- gli studi di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- gli studi di Valutazione della fattibilità economica finanziaria degli interventi di trasformazione

3.1 La gestione della città consolidata

Il piano riserva una forte attenzione alla corretta definizione degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione del territorio urbanizzato e delle frange periurbane, individuando possibili incentivi e sostegni all'attuazione di concrete politiche di rinnovo del tessuto esistente. Oggi più che mai si rende necessaria un'operazione complessiva e sistematica di miglioramento delle prestazioni energetiche e strutturali del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello realizzato a partire dagli anni '60 e fino alla fine degli anni '90. Da allora le tecniche e le ricerche sia in campo energetico che sismico, hanno prodotto dei cambiamenti epocali nella concezione, in particolare, delle abitazioni, ma anche degli altri edifici con funzioni diverse (uffici, alberghi, industrie, ecc.). Il rinnovo delle strutture edilizie esistenti non sempre è possibile con interventi di manutenzione o di ristrutturazione. Sono infatti spesso necessari interventi più radicali di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) che, soprattutto negli edifici plurifamiliari, comportano operazioni di una certa complessità. Per ovviare, almeno in parte, sia al disagio derivante da certi tipi di intervento che al retaggio culturale (presente da sempre nel nostro paese), che vede con diffidenza ed apprensione tali tipi di interventi, si renderà necessario basarsi su un sistema incentivante e premiante (in aggiunta ai vari bonus fiscali) verso coloro i quali decideranno di procedere con tali interventi sostituitivi. Tali incentivi vengono di solito concretizzati nei piani urbanistici attraverso la concessione di una percentuale di incremento volumetrico rispetto al volume preesistente demolito.

Questi temi risultano centrali, come detto, in particolare per il patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, ma un'analoga riflessione si è resa necessaria anche ed in particolare, per le funzioni riferite alle attività di tipo economico, in merito alle quali il nuovo Piano ha cercato di individuare le regole e le modalità per l'insediamento anche di tali nuove funzioni.

Assieme al tema della riqualificazione architettonica il Piano ha effettuato il tentativo di *“avviare un percorso virtuoso di rivitalizzazione socio-economica”* del centro storico e degli altri nuclei della zona collinare, definendo regole in particolare sulle destinazioni d'uso commerciali e artigianali. Un ulteriore tentativo è stato quello di individuare alcuni assi prioritari lungo i quali favorire l'inserimento di determinate funzioni, prevedendo, eventualmente, forme incentivanti anche dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Si tratta delle seguenti strade del centro storico:

- Strada dello Shopping, identificata in Corso Matteotti, piazza Costanzi, via Cavour, via Garibaldi, piazza Fratelli Rosselli;
- Strada degli Artisti e degli Artigiani, identificata in Via Nolfi;
- Strada della Cultura, identificata in Via Arco d'Augusto;
- Strada Archeologica, identificata in Via Mura Augustee, via Guido del Cassero e via Arco d'Augusto;
- Strada dei Giovani, identificata in Via Mura Malatestiane e via Mura San Gallo.

Tali interventi rientrano in un progetto più ampio di rivitalizzazione della struttura commerciale urbana che travalica, naturalmente, i confini del centro storico e delle altre aree di pregio per allargarsi, in particolare, a tutto il fronte mare in una operazione complessiva (e complessa) di riqualificazione urbana.

La disciplina del Piano della città consolidata si esplica attraverso la classificazione del territorio in zone differenziate dal punto di vista morfologico e valoriale. Il Piano individua le seguenti zone:

- Zone di valore storico architettonico ambientale:

- Città storico artistica
- Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale
- Zone totalmente o parzialmente edificate:
 - Zone sature con conservazione impianto urbanistico
 - Zone parzialmente sature
 - Zone di completamento intercluse
 - Zone convenzionate (ex lottizzazioni)
- Zone destinate agli insediamenti produttivi:
 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale (D1);
 - Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale (D2);
- Zone a carattere turistico-alberghiero: (D3);
 - Zone a carattere turistico-ricreativo: (D4);

Zone della città storico artistica (A1)

Sono le parti di territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Corrispondono per larga parte al tessuto della città antica di Fano ma comprendono anche una serie di nuclei ed insediamenti minori, diffusi nel territorio, che presentano valori storici, urbanistici ed ambientali, analoghi a quelli dei centri antichi.

Gli interventi in tali zone sono finalizzati a promuovere la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dell'insediamento storico e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa della storia locale, attraverso operazioni generalizzate di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, con particolare riferimento a quello abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale. Allo stesso tempo il Piano cerca di favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, compresa la residenza.

Pur riprendendo i contenuti principali ed ancora attuali del Piano Particolareggiato del Centro Storico, il PRG2023 decreta la conclusione dell'iter applicativo di tale strumento, sostituendosi alla sua disciplina.

Dal punto di vista delle funzioni ammissibili all'interno delle zone A1, il Piano fornisce un ampio ventaglio di possibilità, nell'ottica di favorire ed incentivare il mix funzionale che da sempre caratterizza i centri e nuclei storici più vitali. Pertanto oltre alla residenza ed alle attività commerciali al dettaglio, sono consentite le attività turistico ricettive e quelle direzionali, oltre a tutta la serie di servizi pubblici di qualità quali in particolare le attrezzature di interesse comune sia di carattere sociale, che culturale e sanitario che scolastico.

Allo stesso tempo il Piano si preoccupa di salvaguardare i centri e nuclei antichi da attività nocive, inquinanti o rumorose, riservando all'Amministrazione la possibilità di vietare quelle destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi potrebbero danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

Gli interventi edilizi ammessi sui singoli edifici e/o complessi della città storico artistica sono diversificati in relazione alla loro classificazione tipologica. Le tipologie edilizie individuate dal Piano sono le seguenti:

T1-Edifici Specialistici civili o religiosi: sono quelli civili pubblici o di interesse collettivo e storico testimoniale (teatri, scuole, caserme, mura, porte, torri,) o quelli religiosi (chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, convitti, ecc.).

T2-Edifici Elencali superiori (Palazzo - Villa): sono quelli che hanno costituito, in passato, la residenza delle classi più agiate. Il palazzo (o la villa) - variabile per dimensione e importanza architettonica - è caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, a volte composta da più parti

T3-Edifici Elencali inferiori (Palazzetto): sono quelli che riproducono, in scala minore, il modello di cui alla precedente tipologia T2 e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile o di una chiostrina con androne di ingresso (per quanto piccolo e quasi sempre non carrabile).

T4-Edifici Modulari (Case a schiera): sono quelli che si caratterizzano come unità edilizie minori con corpo di fabbrica in genere ristretto. Possono sussistere edifici modulari anche con dimensioni maggiori ma tipologicamente omologhi.

T5-Edifici Storici non tipologizzati (primo impianto): sono quelli realizzati dopo l'unità d'Italia e fino alla seconda guerra mondiale. Tali edifici sono da valutare "storici" o appartenenti alla storia urbanistico edilizia e alla cultura materiale di Fano e presentano tipologie diverse ma sistemi costruttivi analoghi a quelli precedenti.

T6-Edifici Moderni – Contemporanei: sono sostituzione di fabbricati storici, oppure sono nuovi edifici inseriti in aree libere. Tali edifici presentano situazioni estetiche e strutturali diverse e sono per volume e morfologia discordanti con lo scenario di impianto storico che si è consolidato fino alla Seconda guerra mondiale.

Il Piano introduce una particolare fattispecie di ristrutturazione edilizia, quella di tipo “vincolato”, riservata agli edifici di matrice antica che non presentano gli stessi caratteri architettonici strutturali degli altri edifici presenti nei centri storici, pur meritando comunque una attenzione e tutela da parte della disciplina del Piano. Per tali edifici l'intervento di restauro e risanamento conservativo sarebbe troppo vincolante ma, allo stesso tempo, consentire su tali edifici un intervento di ristrutturazione edilizia tout court, significherebbe decretarne la loro “scomparsa” in termini di testimonianza edilizia. Pertanto, con la ristrutturazione edilizia vincolata si prevede un intervento che pur finalizzato alla trasformazione dell'organismo edilizio, presuppone la salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e, soprattutto, non ne consente la demolizione. Il progetto di ristrutturazione edilizia vincolata prevedere pertanto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di Legge.

In generale ed in ogni caso, su tutti gli edifici all'interno della zona A1, ad esclusione della tipologia T6 moderno contemporaneo, non sono consentite modifiche ai prospetti nell'ambito di interventi di sola manutenzione straordinaria. Gli interventi sugli edifici, complessi e spazi aperti dovranno essere attuati salvaguardando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché quelli costituenti decoro ed arredo urbano, con il mantenimento degli eventuali elementi testimoniali e decorativi esistenti.

Infine il Piano, per alcuni edifici di rilevante importanza o perché viceversa risultano “anomali” rispetto al tessuto diffuso di origine antica, fissa delle specifiche e puntuali regole, indicate direttamente nelle tavole, tra le quali ad esempio il mantenimento ed il restauro delle forometrie (bucature) e degli elementi di cornice delle stesse (portali, fori, finestre); gli elementi decorativi posti sul prospetto dell'edificio (edicola, affresco,

meridiana, targa commemorativa ecc.) o, viceversa, la possibilità di sopraelevazione della copertura sino all'allineamento con gli edifici limitrofi o adiacenti, ecc.

Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale (A2)

sono quelle di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che presentano in alcune loro parti valori storico-architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico-costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.

Nel dettaglio si tratta della zona a corona del centro storico, dove sono presenti alcuni edifici di valore riferiti in particolare alla tipologia del villino e della casa a schiera.



Oppure si riferiscono ad alcuni inserti di edifici (non sempre di valore storico, ma spesso) posti in zone semisature o al margine del territorio urbanizzato se non addirittura in territorio aperto.



Infine comprendono le zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia" caratterizzate dalla presenza, anche se ormai ridotta, delle casette rurali costruite nella seconda metà degli anni trenta. Alcune di queste risultano ancora integre, altre sono state inglobate in nuovi edifici residenziali costruiti in aderenza a queste ultime.



Per tali zone la norma privilegia, in generale, interventi di tutela e conservazione con modeste possibilità di trasformazione fino ad ammettere la possibilità di piccoli interventi di ampliamento (ad es. nei retri delle case a schiera) oppure di modeste quote di nuova edificazione come nel caso della Borgata rurale di Metaurilia.

Nel resto della zona (quindi con esclusione degli edifici suddetti di pregio) si applicano le regole del Piano casa senza ricorrere all'indice fondiario di zona o meglio ancora si specifica percentuale di ampliamento pari al 20% della SUL esistente che superi il Piano casa.

Gli edifici di pregio sono individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" e sono articolati in riferimento alle seguenti tipologie edilizie:

- villini su lotto (Vi);
- compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc);
- edifici di pregio nell'ambito della borgata rurale di Metaurilia (Mt).

Su tali edifici di pregio non si applicano le disposizioni e le deroghe del Piano Casa. In tutti gli altri edifici non individuati come edifici di pregio sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti volumetrici fino ad un massimo del 20% della Superficie Totale esistente.

Zone sature con conservazione impianto urbanistico (B1)

Sono le zone sature caratterizzate da differenti densità fondiarie in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, dovendo prevedere gli interventi la conservazione della ST esistente, anche se afferente a diverse destinazioni funzionali. Nel dettaglio si tratta dell'ampia zona compresa fra il Torrente Arzilla, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino. In tali aree sono presenti sia tessuti formati da case isolate su lotto con tipologie del tipo bi/tri familiare a 2 piani, che tessuti con case a blocco e grandi condomini di 5 e più piani, anche combinati tra loro.



Sono incluse anche altre sporadiche aree nelle quali il Piano considera, in linea di massima, esaurita la possibilità edificatoria (ex. B1.3 del vecchio Prg). Queste aree sembrano in realtà riferite a contesti ex rurali prossimi al margine urbano nei quali sono presenti volumi ex agricoli anche di notevoli dimensioni.



Per tali zone la norma consente un limitato e modesto intervento di aumento della superficie già edificata (max. 10%), in relazione alla dimensione della superficie non edificata ancora esistente (che non deve essere in questo caso inferiore a 500 mq.). Il Piano ha allo stesso tempo individuato le aree più saturate ma con lotti di grandi dimensioni ove non è consentito l'aumento della Superficie esistente.

All'interno di tali zone possono essere presenti edifici di pregio: villini su lotto (Vi) o compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc), sui quali valgono le stesse considerazioni fatte per le zone A2.

Zone parzialmente saturate (B2)

Sono zone parzialmente saturate caratterizzate da differenti densità fondiari in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti.

Si tratta delle aree poste a valle ed a monte della strada interquartieri e nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. Vi sono comprese anche zone da riqualificare, oggi occupate da manufatti ormai incongrui con il tessuto esistente.

Sono presenti tessuti di case isolate su lotto bi/tri/quadri familiari di 2/3 piani o di piccole aggregazioni in linea sempre di 2/3 piani e anche di piccole schiere, con presenza anche di edifici di impianto meno recente.



Allo stesso tempo si ritrovano all'interno di tali zone anche insediamenti pianificati con tipologie in linea di 3 e più piani o a schiera di 2 piani, anche di rilevanti estensioni e dimensioni.



Per tali zone è prevista una norma generale che preveda una loro generale riqualificazione anche attraverso una contenuta densificazione dei tessuti esistenti. E' previsto un indice fondiario dello 0,50 mq/mq.

Zone di completamento intercluse (B3)

Sono le zone di completamento, ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti, in cui vengono individuati lotti liberi su cui è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

Si tratta di tessuti lineari costituiti in prevalenza da edifici isolati di 2 piani, di recente costruzione, su lotti di dimensione generalmente abbastanza ampia. La tipologia più ricorrente è la villa isolata. Tali tessuti hanno una densità variabile ma comunque, in generale, non rilevante. In alcuni casi la densità fondiaria è molto bassa e vi sono riconoscibili anche lotti liberi non ancora edificati. Le zone, dal punto di vista geometrico, sono per lo più frammentate e disordinate (tranne rare eccezioni) e presentano una distribuzione diffusa sul territorio concentrandosi con prevalenza lungo la viabilità secondaria.



Per tali zone è prevista una norma che consente la possibilità di interventi di ampliamento delle superfici esistenti fino ad un massimo del 20% della ST esistente e comunque fino ad un massimo di 120 mq.

Inoltre, nell'ottica di un riammagliamento del tessuto (con precisazione dei margini e dei confini) sono consentiti interventi di nuova edificazione attuabili però solo nei lotti con superficie non inferiore a 3.000 mq.

Zone convenzionate (ex lottizzazioni) (B4)

Sono le zone residenziali scaturite dall'attuazione (completa o parziale) di Piani di lottizzazioni o più in generale da Piani Attuativi che comunque hanno rispettato le disposizioni della convenzione e quindi sono dotate delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere a standard richieste dal Piano Attuativo ormai decaduto.



Per tali zone è prevista una norma che consente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e disciplina l'eventuale cambio di destinazione d'uso anche diverso da quello originariamente previsto dalla lottizzazione. In tali zone si fa ricorso all'indice fondiario solo se espressamente indicato nelle tavole della zonizzazione.

Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale (D1)

Sono le zone produttive esistenti e previste a carattere industriale e/o artigianale, e sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto per le parti esistenti o attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. È previsto un indice edificatorio pari a 0,6 mq/mq ed un'altezza massima di 10 metri.

Oltre alla attività produttive sono ammesse anche le attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi, le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) e destinazioni a queste compatibili come previsto dalle norme del Piano; le attività direzionali ed i servizi per l'assistenza sociosanitaria.

Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale (D2)

Comprendono le zone esistenti e previste a carattere commerciale e/o direzionale di completamento, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto per le parti esistenti o attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. È previsto un indice edificatorio pari a 0,6 mq/mq ed un'altezza massima di 16,5 metri.

Sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi; quelle commerciale al dettaglio, sia gli esercizi di vicinato (e destinazioni compatibili) che le medie e grandi strutture di vendita (queste ultime se espressamente indicato nelle tavole di Piano); le attività direzionali; i servizi per l'assistenza socio sanitaria e quelli culturali, sociali e ricreativi; gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Zone a carattere turistico-alberghiero (D3)

Comprendono le zone esistenti e previste a carattere turistico-alberghiero.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto per le parti esistenti o attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. È previsto un indice edificatorio pari a 0,7 mq/mq.

Il 30% della ST esistente nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, Attrezzature termali, Terziario diffuso, uffici e studi professionali, Attività artigianali di servizio non moleste, Attività commerciali di vicinato, attrezzature sportive.

Sono ammesse le strutture ricettive alberghiere; le attività commerciale al dettaglio, esercizi di vicinato e destinazioni compatibili; i servizi culturali, sociali e ricreativi. E' consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale per gli edifici e i complessi che possono dimostrare 5 anni di inattività della funzione originaria e purché non siano posizionati sul fronte mare, abbiano meno di 20 camere, risultino della classe 1 o 2 stelle.

Zone a carattere turistico-ricreativo all'aria aperta (D4)

Comprendono le zone esistenti e di nuova previsione a carattere turistico-ricreativo all'aria aperta ed a particolari attività turistiche in forma di impresa.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nelle aree esistenti o attraverso Piani di Attuazione o Permesso di Costruire Convenzionato per le parti di nuova formazione.

L'individuazione delle aree attrezzate a servizio della balneazione e del turismo in genere, riferite alle specifiche destinazioni: stabilimenti balneari (Tr4b) e strutture per il turismo nautico, cabotaggio turistico, noleggio nautico (Tr4c), viene prevista da apposito Piano Particolareggiato delle spiagge.

3.2 La gestione del territorio rurale: le zone agricole

Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo.

Le zone agricole sono suddivise dal Piano in:

- E1 - Zone agricole
 - E1a – Zone Agricole del Centuriato
 - E1b – Zone Agricole Fano Sud;
- E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;
- E3 – Zone agricole di rispetto;
- E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale
 - E4.1 Zona agricola di conservazione naturalistica

Zone agricole (E1)

Sono le zone destinate esclusivamente agli usi agricoli e sono articolate in due sub ambiti:

- Zone E1a Zone agricole del Centuriato
- Zone E1b Zone agricole Fano Sud

Nelle zone E1 sono ammesse tutte le nuove costruzioni ad uso agricolo oltre ai manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici. Il Piano infatti ha introdotto una norma specifica che intende regolarizzare la realizzazione degli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli. L'installazione di tali manufatti è consentita in tutte le zone agricole a condizione che non sia modificata la morfologia dei luoghi. La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione di tali manufatti è subordinata all'impegno a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste ed a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività. Questi manufatti essere realizzati nel rispetto di alcune regole tra le quali: che siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona; siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione; non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi. Tra i manufatti sono compresi anche gli annessi adibiti a ricovero per cani costituiti da un numero massimo di 5 box realizzati in legno, smontabili e di facile rimozione e annessi per il ricovero di equini per un numero massimo di tre capi, costituiti da un unico box o al massimo da tre box da realizzarsi comunque mediante una unica struttura interamente in legno.

Nelle zone E1 è prevista la realizzazione di punti vendita, per poter esercitare l'attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base. La superficie di vendita dell'attività deve avere una Superficie inferiore ai mq 250 e deve essere obbligatoriamente abbinata alla serra o all'edificio di proprietà.

Ai fini di valorizzare il territorio agricolo e per mantenerne il presidio antropico è ammesso il recupero degli edifici esistenti alla data di approvazione del presente PRG anche con riferimento alle fattorie didattiche e sociali.

Zone agricole con presenza di valori paesaggistici (E2)

Sono zone che si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.

In esse sono ammessi l'ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami; le serre; le costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali; le opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Zone agricole di rispetto (E3)

Sono zone che si caratterizzano per la loro ubicazione a ridosso del centro abitato e comprese tra la costa e l'attuale autostrada A14.

Nelle zone E3 sono ammessi l'ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola; le serre; le opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole; le attività agrituristiche e di turismo rurale.

E' prevista inoltre la realizzazione di punti vendita, per poter esercitare l'attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base.

Zone agricole di ristrutturazione ambientale (E4)

Sono zone che sebbene destinate all'esercizio dell'attività agricola, ammettono interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad un uso naturalistico-ricreativo nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano le aree stesse.

Nelle zone E4 zone sono ammessi gli interventi di ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami; le serre; le opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole; le attività agrituristiche e di turismo rurale.

L'area in località Serrata/Bellocchi è destinata a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" ed è riservata ad oasi didattica naturalistica sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tale zona vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio.

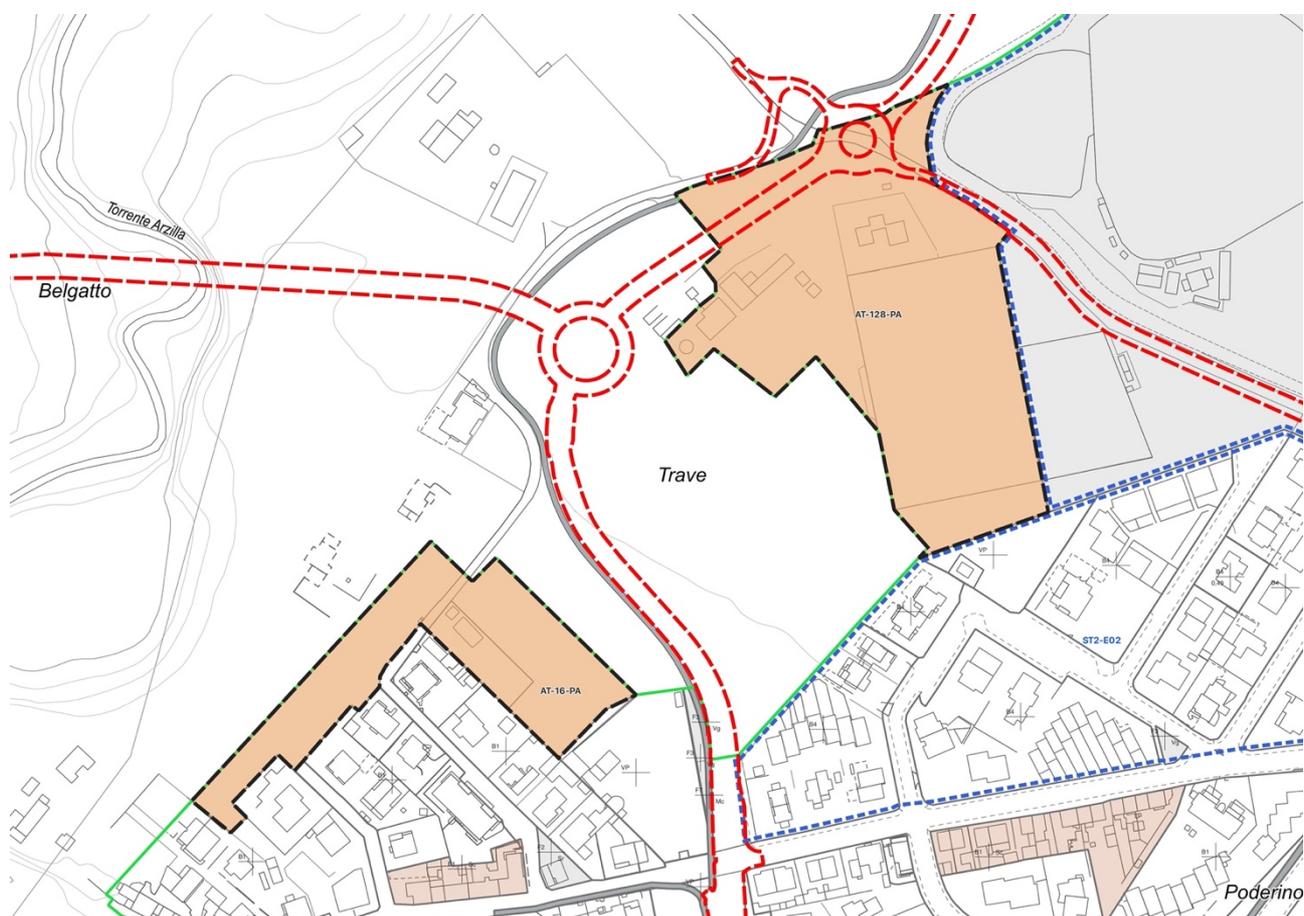
3.3 La gestione dei nuovi interventi: le aree di trasformazione

Il PRG2023 da attuazione agli obiettivi descritti al paragrafo precedente ed alle esplorazioni progettuali della struttura del Piano, sia attraverso un complesso dispositivo normo prescrittivo, sia attraverso l'individuazione di una serie di aree di trasformazione. Gli ambiti di trasformazione, così come definiti e perimetrati all'interno di comparti edificatori, sono assoggettati a regole perequative di base. La perequazione, anche nelle sue applicazioni più semplici e meno complesse, può essere definita come la tecnica urbanistica che persegue l'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. In sostanza si tratta di una affermazione del principio dell'indifferenza dei vari terreni rispetto al potere pianificatorio e si traduce nella

ricerca di strumenti e meccanismi in grado di contrastare la sostanziale iniquità esistente nella diversità di valore fra terreni edificabili e terreni soggetti a vincoli di inedificabilità perché destinati a fini pubblici o a previsioni comportanti limiti edificatori. Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano urbanistico, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi: in tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso da parte dei privati. La perequazione, nonostante ormai siano molti anni che risulta uno strumento disponibile nelle mani degli urbanistici, risulta purtroppo ancora un terreno di sperimentazione e innovazione e quindi difficilmente riconducibile a pratiche e modelli univoci da utilizzare in modo meccanico nella costruzione di un qualsiasi piano urbanistico comunale. Nel PRG2023 è declinato un modello perequativo che stabilisce che all'interno di ciascun comparto edificatorio, identificato nelle tavole della zonizzazione con la sigla "AT", i diritti edificatori sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- i quantitativi di Superficie Totale (ST) edificabile relativi alle singole funzioni previste;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente PRG.
- gli oneri relativi alla eventuale cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

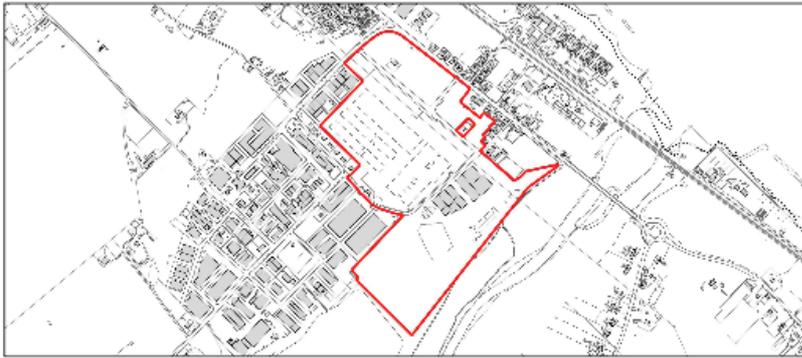
I comparti potranno essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) o mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA).



Le **aree di trasformazione (AT)** individuano i comparti nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata. Ogni area di trasformazione è rappresentata nelle tavole della zonizzazione mediante il solo perimetro del comparto e la sigla identificativa; inoltre ha anche una sua rappresentazione “metaforica” ed allusiva della possibile configurazione planimetrica futura, riportata nelle tavole dalla struttura del piano-progetto di suolo.

PROGETTO NORMA N.1 - EX ZUCCHERIFICIO

CTR



ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO



Comune di Fano - Prg - Progetto Norma 1

Una serie limitata di aree di trasformazione è stata sottoposta ad uno studio progettuale di livello urbanistico approfondito e di dettaglio. dispone di uno specifico Progetto Norma il quale, oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici, riporta uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

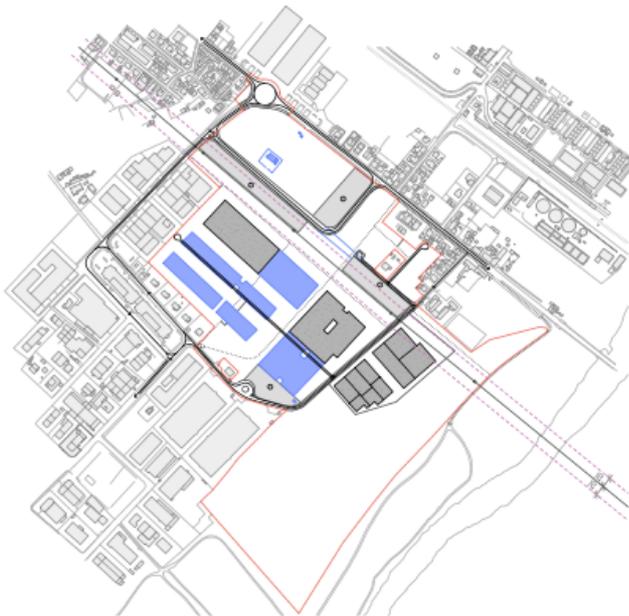
Tutti i Progetti Norma sono riportati nell'**allegato 02: Progetti Norma Aree di Trasformazione** e potranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

Le Aree di Trasformazione individuate con sigla “AT- ID”, sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Quelle individuate con sigla “AT- PUC”, sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Quelle infine individuate con sigla “AT- PA”, sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

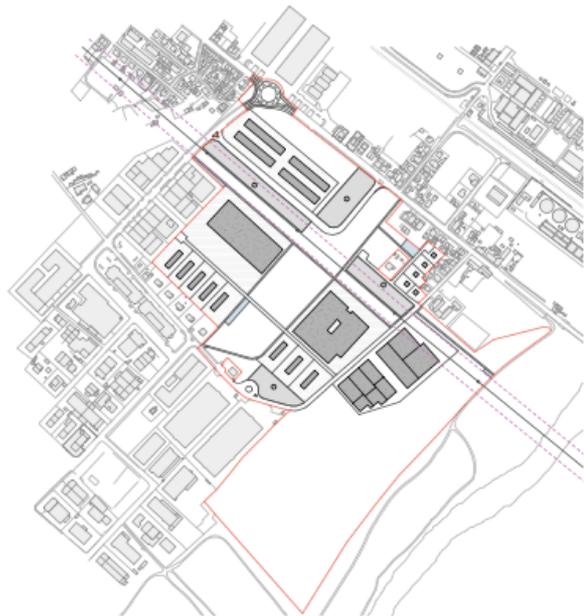
PN - 01 - EX ZUCCHERIFICIO

STUDI ORIENTATIVI



- Edificio esistente
- Destinazione
- Parcheggio
- Spazio verde
- Canale

Schema viabilità e parcheggi



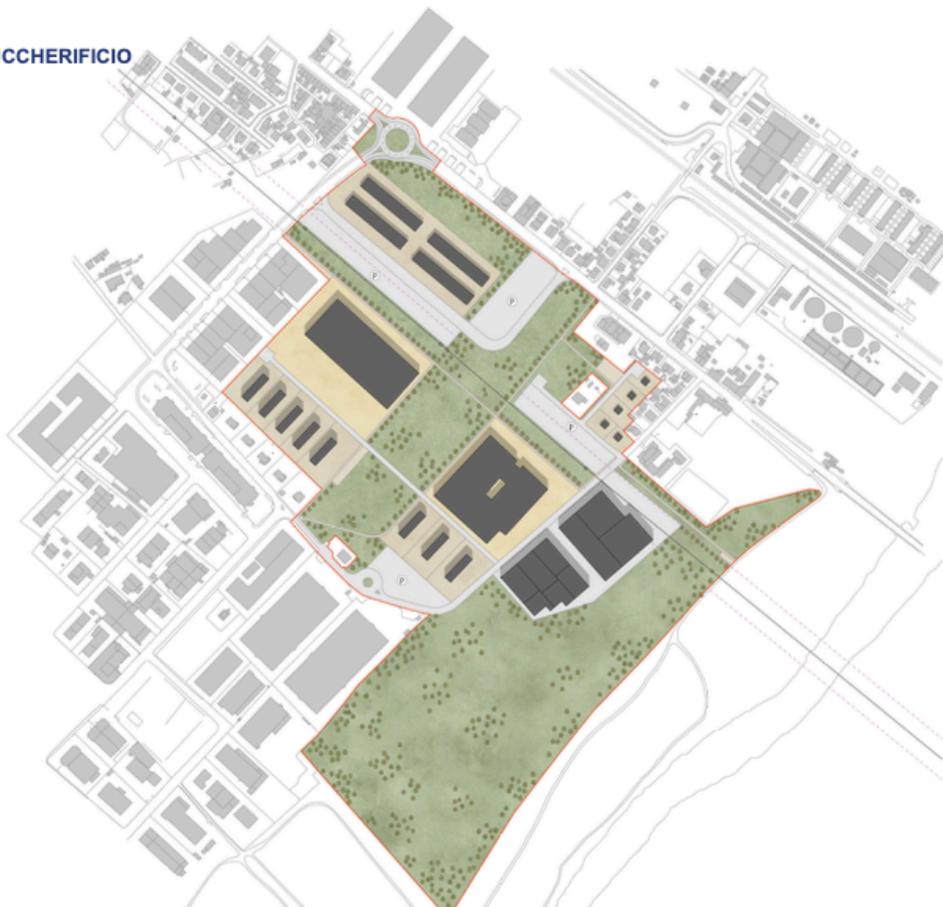
- Edificio esistente
- Edificio
- Parcheggio
- Spazio verde
- Spazi infrastrutturali
- Area attrezzata

Schema funzioni ed edificato

Comune di Fano - Prg - Progetti Norma 3

PN - 01 - EX ZUCCHERIFICIO

STUDI ORIENTATIVI



Planimetrico - 1:4000

Prg - Progetti Norma 4

PN - 01 - EX ZUCCHERIFICIO

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una area di riqualificazione e rigenerazione urbana nei pressi della foce del Metauro.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano in scala 1:2000 e come riportato nella presente scheda.

L'intervento prevede la riorganizzazione funzionale delle strutture al grezzo degli edifici produttivi già presenti nell'area, da compiersi attraverso un intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica che potrà portare anche alla completa demolizione e ricostruzione delle strutture stesse, secondo le quantità previste dalla presente scheda.

L'intervento dovrà garantire la realizzazione di un'ampia area continua da adibire a parco pubblico attrezzato con sviluppo lineare sull'asse sud-ovest/nord-est, così come rappresentato nello schema grafico prescrittivo. Perpendicolarmente a questa sono individuate le aree di concentrazione volumetrica riferite alle destinazioni extra-residenziali e quelle a destinazione residenziale (identificate nello schema grafico prescrittivo con la sigla "Res"). Il 50% delle quantità riferita alla residenza dovranno essere destinati a edilizia residenziale pubblica.

Il progetto prevede anche la realizzazione di quattro parcheggi pubblici per complessivi 820 posti auto. I parcheggi dovranno essere schermati, verso la zona residenziale, da schermature verdi di alto fusto.

A carico dei lottizzanti, oltre ai parcheggi pubblici ed al parco, è prevista la realizzazione della nuova rotondina su Viale Piceno e dei percorsi ciclabili indicati nello schema grafico prescrittivo con relativa realizzazione di filare alberato ove indicato.

È prescritto l'impianto di una schermatura verde con alberi di alto fusto lungo Viale Piceno, secondo quanto indicato nello schema grafico prescrittivo.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale:
324.552 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R - residenza
Tc - commerciale al dettaglio; Tr - turistico ricettivo; Tu - direzionali e di servizio
lab - servizi per l'istruzione di base
S - attrezzature di interesse comune
Iss - servizi per l'istruzione superiore

Modalità d'attuazione:
Piano Urbanistico Attuativo

Dimensionamento:
R - residenza: 8.920 mq.
R3 - edilizia residenziale pubblica: 8.920 mq.
n. max piani: 2

Tc1 - esercizi di vicinato e destinazioni compatibili: 1.500 mq.
Tc2 - media struttura di vendita: 2.500 mq.
n. max piani: 1

Tr - turistico ricettivo; Tu - direzionali e di servizio: 23.480 mq.
n. max piani: 2

Standard:
lab - servizi per l'istruzione di base; S - attrezzature di interesse comune; Iss - servizi per l'istruzione superiore: 9.500 mq.

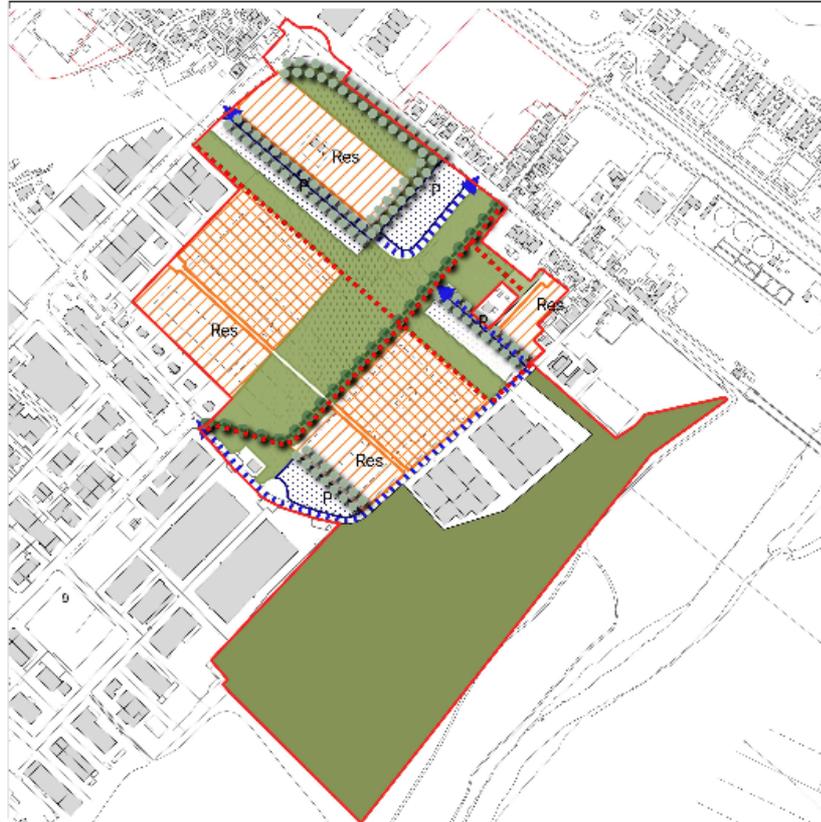
V - spazi pubblici attrezzati: 62.363 mq.

P - parcheggi pubblici: 20.668 mq.

Spo - attrezzature sportive: 2.500 mq.

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

PN - 01 - EX ZUCCHERIFICIO



- tracciato carrabile
- percorso pedonale
- percorso ciclabile o ciclopedonale
- filare alberato di alto fusto
- schermatura verde di alto fusto
- area edificabile
- area edificabile (attività extrasresidenziali)
- edifici da ristrutturare/sostituire
- edifici da recuperare
- edifici da demolire
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- verde sportivo privato
- area permeabile
- verde ambientale

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

4 Il dimensionamento del Piano

*La gloria delle città dipende
dall'immaginazione dei cittadini e
questa, a sua volta, dai circuiti di
esperienze e di scambi di cui sono
partecipi: dipende, in definitiva,
dalle energie dei luoghi.*
Giancarlo de Carlo

4.1 Le grandezze della città consolidata*

Nella tabella sottostante sono riportate le quantità in termini di superficie di ogni singola zona del Piano.

A1	Zone della città storico artistica in ambito urbano	-419.214	419.214
A1	Zone della città storico artistica in ambito extra urbano	-393.979	393.979
A2	Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale in ambito urbano	-793.204	791.136
A2	Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale in ambito extra urbano	-11.650	11.650
B1	Zone sature con conservazione impianto urbanistico in ambito urbano	1.338.026	1.343.482
B1	Zone sature con conservazione impianto urbanistico in ambito extra urbano	-11.209	11.209
B2	Zone parzialmente sature in ambito urbano	2.588.812	2.587.037
B2	Zone parzialmente sature in ambito extra urbano	-2.001	2.971
B3	Zone di completamento intercluse in ambito urbano	590.456	590.456
B3	Zone di completamento intercluse in ambito extra urbano	871.082	871.082
B4	Zone convenzionate - ex lottizzazioni (solo in ambito urbano)	-661.164	651.430

D1	Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale in ambito urbano	2.508.432	2.534.688
D1	Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale in ambito extra urbano	180.145	137.433
D2	Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale in ambito urbano	321.568	321.120
D2	Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale in ambito extra urbano	32.613	47.413
D3	Zone a carattere turistico-alberghiero (solo in ambito urbano)	49.962	49.970
D4	Zone a carattere turistico-ricreativo all'aria aperta in ambito urbano	212.069	212.069
D4	Zone a carattere turistico-ricreativo all'aria aperta in ambito extra urbano	56.080	56.080

* Le tabelle sono state aggiornate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC n.91 del 19/04/2024.

4.2 Le grandezze del territorio rurale*

Nella tabella sottostante sono riportate le quantità in termini di superficie di ogni singola zona del Piano relativamente al territorio rurale.

E1a	Zone Agricole del Centuriato	11.586.425	11.620.591
E1b	Zone Agricole Fano Sud	6.372.685	6.157.955
E2	Zone agricole con presenza di valori paesaggistici	36.311.071	47.666.160
E3	Zone agricole di rispetto	1.422.161	1.435.528
E4	Zone agricole di ristrutturazione ambientale	37.749.556	26.485.451
E41	Zona agricola di conservazione naturalistica	191.454	193.572

* Le tabelle sono state aggiornate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC n.91 del 19/04/2024.

4.3 Gli interventi di trasformazione*

La superficie territoriale impegnata per interventi di trasformazione relativi ai comparti edificatori è pari a **4.347.357 mq.**

L'indice fondiario territoriale medio utilizzato dal PRG è di 0,19 mq/mq.

La Superficie Totale (ST) complessivamente prevista ammonta a ~~662.236~~ **702.013** mq. così suddivisi tra le diverse destinazioni d'uso:

Residenziale	228.319	201.905 mq. (34,5 31,2 %)
Commerciale	94.813	120.824 mq. (14,3 17,2 %)
Direzionale	49.765	49.065 mq. (7,5 7,0 %)
Turistico ricettivo	91.915	68.117 mq. (13,9 9,7 %)
Produttivo	150.563	194.561 mq. (22,7 27,7 %)
Servizi	46.861	50.541 mq. (7,1 7,2 %)

Nella tabella della pagina successiva sono riportate le quantità riferite agli interventi di nuova edificazione previsti nei comparti di edificazione suddivisi per quartiere/frazione presente nel Comune di Fano.

* I dati e la successiva tabella sono stati aggiornati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC n.91 del 19/04/2024.

	STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Residenziale	ST Quota parte superficie Edilizia Residenziale Pubblica	ST Superficie Servizi	ST Superficie Commerciale	ST Superficie Direzionale	ST Superficie Turistico	ST Superficie Produttivo
BELLOCCHI	785.461	2,74	31.439	4.974	-	21.433	-	-	146.837
CAMINATE	18.620	0,82	3.889	1.806	-	450	500	-	-
CARIGNANO	12.467	0,15	1.180	-	-	-	-	-	-
CARRARA S. CESAREO	8.543	0,38	1.587	-	-	-	-	-	-
CENTINAROLA	25.224	0,97	6.306	2.241	-	2.650	-	-	-
CUCCURANO	206.802	1,20	25.827	10.856	100	5.700	2.000	-	6.324
FANO	847.135	12,17	73.990	13.710	6.277	37.945	-	2.539	41.400
FENILE	39.853	0,65	6.410	1.599	100	-	-	-	-
FOSSO SEJORE	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-
GIMARRA	49.010	2,10	3.504	-	3.567	2.447	-	-	-
METAURILIA	117.579	0,71	5.530	-	-	-	900	2.308	-
PONTE MURELLO	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-
PONTE SASSO	66.793	0,64	8.232	7.026	-	1.120	-	803	-
ROSCIANO	43.422	1,36	8.233	-	-	-	-	-	-
TOMBACCIA	22.294	0,88	4.543	-	-	1.000	-	-	-
TORRETTE	650.198	1,71	20.968	-	4.400	12.728	45.665	9.708	-
TRE PONTI	9.500	0,45	1.975	-	-	-	-	-	-
EXTRAURBANO	1.456.626	3,10	15.290	3.635	36.096	35.351	-	52.759	-
TOTALE	4.359.527		218.905	45.847	50.541	120.824	49.065	68.117	194.561

4.4 Gli standard*

L'art.3 del DM 1444/1968 stabilisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18. Tale quantità complessiva va, di norma, così ripartita:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

L'art.21 comma 3 della Legge regionale 34/1992 prevede che negli strumenti urbanistici attuativi concernenti zone residenziali di nuova formazione siano previsti specifici spazi per il verde pubblico nelle misura di almeno 3 mq per abitante da insediare, specificando che detta dotazione dovrà essere aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

Pertanto, lo spazio riservato alle attività collettive, verde e parcheggi ad abitante viene elevato a 21 mq.

La verifica di tali rapporti sullo stato esistente evidenzia una superficie disponibile di 53,9 mq. ad abitante, già oggi di gran lunga superiore a quella richiesta dalla legge.

Se analizziamo nel dettaglio le previsioni del Piano, rileviamo un incremento generale di ~~22,5~~ **23,2** mq. ad abitante di superfici destinate a standard, con una superficie complessiva pro-capite di standard (esistente+di progetto) pari a ~~76,5~~ **77,2** mq. ad abitante.

L'incremento prodotto dal Piano delle superfici destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi è di 0,2 mq. ad abitante per un totale previsto di 11,4 mq. ad abitante, contro i 4,5 previsti dal DM 1444/68.

Gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport previsti dal Piano comportano un incremento delle dotazioni pari a ~~15,6~~ **16,2** mq. ad abitante per un totale disponibile di ~~44,1~~ **44,8** mq., contro i 12,0 mq. richiesti dalla norma. Con i nuovi parcheggi previsti dal Piano si incrementa la dotazione esistente di ~~6,2~~ **6,5** mq. ad abitante per complessivi ~~17,9~~ **18,2** mq. contro i 2,5 mq. richiesti.

Risulta invece non verificato il valore richiesto dalla norma per le attrezzature scolastiche. La norma richiede infatti 4,5 mq./ab. mentre allo stato attuale risultano 2,4 mq. che vengono innalzati a ~~3,0~~ **2,8** mq. a seguito delle previsioni di Piano. Il mancato rispetto di tale parametro però non necessariamente denota una criticità nel livello di dotazione di attrezzature scolastiche, in quanto tale parametro risulta oggi non più attuale e decisamente elevato, in considerazione della diminuzione della popolazione scolastica rispetto alla fine degli anni Sessanta, periodo al quale risale l'indicatore citato (DM 1444/1968).

Nella tabella sottostante sono riportati i calcoli relativi alla verifica degli standard a livello comunale, mentre nelle pagine seguenti è riportata la stessa metodologia di verifica applicata ad ogni singolo quartiere/frazione presente nel Comune di Fano.

* I dati e le successive tabelle sono stati aggiornati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC n.91 del 19/04/2024.

VERIFICA DEGLI STANDARD
(art.3 del DM 1444/1968)

INTERO TERRITORIO COMUNALE

FABBISOGNO STANDARD (mq.)

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzature comuni	Verde	Parcheggi	Totale
	<i>Istruzione</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5
					21,0

ABITANTI

Residenti	60.156	270.702	120.312	721.872	150.390	1.263.276
Previsti*	5.363	24.133	10.726	64.354	13.407	112.619
Totale	65.519	294.835	131.038	786.226	163.797	1.375.895

STANDARD ESISTENTI (mq.)

<i>Zona urbana</i>	134.942	213.406	1.480.004	623.726	2.452.078
<i>Centro storico</i>	7.140	32.297	23.267	7.206	69.910
<i>Zona extraurbana</i>	3.035	426.605	216.963	76.036	722.639
Totale (a)	145.117	672.308	1.720.234	706.968	3.244.627

STANDARD PREVISTI DAL PRG

<i>Zona urbana comparti</i>	38.182	13.314	719.460	339.703	1.110.658
<i>Zona urbana diffuso</i>	0	0	139.852	27.056	166.908
<i>Centro storico</i>	0	0	0	0	0
<i>Zona extraurbana comparti</i>	0	42.663	355.383	82.712	480.758
<i>Zona extraurbana diffuso</i>	0	15.441	0	37.005	52.446
Totale (b)	38.182	71.418	1.214.695	486.476	1.810.770

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	183.299	743.726	2.934.929	1.193.444	5.055.397
scarto tra fabbisogno e previsione	-111.536	612.688	2.148.703	1.029.647	3.679.502

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	2,4	11,2	28,6	11,8	53,9
mq/ab incrementati dal Prg	0,4	0,2	16,2	6,5	23,2
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	2,8	11,4	44,8	18,2	77,2

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

BELLOCCHI**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>		
		Attrezzatur e comuni	Verde	Parcheggi	Totale	
	<i>Istruzione mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	
ABITANTI		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
Residenti	3.417	15.377	6.834	41.004	8.543	71.757
Previsti*	622	2.798	1.244	7.463	1.555	13.059
Totale	4.039	18.175	8.078	48.467	10.097	84.816

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	32.370	18.871	115.257	160.490	326.988
-------------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	13.094	238.422	88.454	339.970
-------------------	----------	---------------	----------------	---------------	----------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	32.370	31.965	353.679	248.944	666.958
scarto tra fabbisogno e previsione	14.195	23.887	305.212	238.847	582.142

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	9,5	5,5	33,7	47,0	95,7
mq/ab incrementati dal Prg	-1,5	2,4	53,8	14,7	69,4
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	8,0	7,9	87,6	61,6	165,1

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

CAMINATE**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	272	1.224	544	3.264	680	5.712
Previsti*	97	437	194	1.167	243	2.042
Totale	369	1.661	738	4.431	923	7.754

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	830	712	19.882	1.778	23.202
-------------------	------------	------------	---------------	--------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	3.007	2.320	5.327
-------------------	----------	----------	--------------	--------------	--------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	830	712	22.889	4.098	28.529
scarto tra fabbisogno e previsione	-831	-26	18.458	3.175	20.775

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	3,1	2,6	73,1	6,5	85,3
mq/ab incrementati dal Prg	-0,8	-0,7	-11,1	4,6	-8,0
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	2,2	1,9	62,0	11,1	77,3

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

CARIGNANO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur			
	Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0

ABITANTI

Residenti	152	684	304	1.824	380	3.192
Previsti*	56	251	112	669	139	1.171
Totale	208	935	416	2.493	519	4.363

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	1.403	1.115	555	3.073
-------------------	----------	--------------	--------------	------------	--------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	2.200	1.094	3.294
-------------------	----------	----------	--------------	--------------	--------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	0	1.403	3.315	1.649	6.367
scarto tra fabbisogno e previsione	-935	988	822	1.130	2.004

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	9,2	7,3	3,7	20,2
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	-2,5	8,6	4,3	10,4
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,0	6,8	16,0	7,9	30,6

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

CARRARA - S. CESAREO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	879	3.956	1.758	10.548	2.198	18.459
Previsti*	40	179	79	476	99	833
Totale	919	4.134	1.837	11.024	2.297	19.292

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	749	3.752	8.300	3.215	16.016
-------------------	------------	--------------	--------------	--------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	13.098	703	13.801
-------------------	----------	----------	---------------	------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	749	3.752	21.398	3.918	29.817
scarto tra fabbisogno e previsione	-3.385	1.915	10.374	1.621	10.525

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,9	4,3	9,4	3,7	18,2
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	-0,2	13,8	0,6	14,2
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,8	4,1	23,3	4,3	32,5

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

CENTINAROLA**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	1.879	8.456	3.758	22.548	4.698	39.459
Previsti*	140	630	280	1.681	350	2.941
Totale	2.019	9.086	4.038	24.229	5.048	42.400

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	4.379	37.152	6.734	48.265
-------------------	----------	--------------	---------------	--------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	14.060	3.763	17.823
-------------------	----------	----------	---------------	--------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	0	4.379	51.212	10.497	66.088
scarto tra fabbisogno e previsione	-9.086	341	26.983	5.449	23.688

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	2,3	19,8	3,6	25,7
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	-0,2	5,6	1,6	7,0
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,0	2,2	25,4	5,2	32,7

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

CUCCURANO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	1.819	8.186	3.638	21.828	4.548	38.199
Previsti*	325	1.464	650	3.903	813	6.830
Totale	2.144	9.649	4.288	25.731	5.361	45.029

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	1.297	8.764	69.776	9.239	89.076
-------------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	17.528	400	29.582	18.075	65.584
-------------------	---------------	------------	---------------	---------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	18.825	9.164	99.358	27.314	154.660
scarto tra fabbisogno e previsione	9.176	4.876	73.627	21.953	109.631

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,7	4,8	38,4	5,1	49,0
mq/ab incrementati dal Prg	8,1	-0,5	8,0	7,7	23,2
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	8,8	4,3	46,3	12,7	72,1

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

FANO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	36.836	165.762	73.672	442.032	92.090	773.556
Previsti*	1.523	6.853	3.046	18.276	3.807	31.982
Totale	38.359	172.615	76.718	460.308	95.897	805.538

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	86.395	147.715	1.043.678	211.205	1.488.993
-------------------	---------------	----------------	------------------	----------------	------------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	1.425	6.715	334.024	84.982	427.146
-------------------	--------------	--------------	----------------	---------------	----------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	87.820	154.430	1.377.702	296.187	1.916.139
scarto tra fabbisogno e previsione	-84.795	77.712	917.394	200.290	1.110.601

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	2,3	4,0	28,3	5,7	40,4
mq/ab incrementati dal Prg	-0,1	0,0	7,6	2,0	9,5
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	2,3	4,0	35,9	7,7	50,0

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

FENILE**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	1.051	4.730	2.102	12.612	2.628	22.071
Previsti*	35	159	71	423	88	741
Totale	1.086	4.888	2.173	13.035	2.716	22.812

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	2.551	1.567	20.282	2.046	26.446
-------------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	4.043	400	5.466	6.852	16.761
-------------------	--------------	------------	--------------	--------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	6.594	1.967	25.748	8.898	43.207
scarto tra fabbisogno e previsione	1.706	-206	12.713	6.182	20.395

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	2,4	1,5	19,3	1,9	25,2
mq/ab incrementati dal Prg	3,6	0,3	4,4	6,2	14,6
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	6,1	1,8	23,7	8,2	39,8

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

FOSSO SEJORE**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	104	468	208	1.248	260	2.184
Previsti*	0	0	0	0	0	0
Totale	104	468	208	1.248	260	2.184

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	0	664	2.560	3.224
-------------------	----------	----------	------------	--------------	--------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	0	1.582	1.582
-------------------	----------	----------	----------	--------------	--------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	0	0	664	4.142	4.806
scarto tra fabbisogno e previsione	-468	-208	-584	3.882	2.622

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	0,0	6,4	24,6	31,0
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	0,0	0,0	15,2	15,2
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,0	0,0	6,4	39,8	46,2

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

GIMARRA**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	1.813	8.159	3.626	21.756	4.533	38.073
Previsti*	75	338	150	902	188	1.579
Totale	1.888	8.497	3.776	22.658	4.720	39.652

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	4.299	3.998	40.112	16.416	64.825
-------------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	630	14.155	18.584	33.369
-------------------	----------	------------	---------------	---------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	4.299	4.628	54.267	35.000	98.194
scarto tra fabbisogno e previsione	-4.198	852	31.609	30.280	58.542

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	2,4	2,2	22,1	9,1	35,8
mq/ab incrementati dal Prg	-0,1	0,2	6,6	9,5	16,2
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	2,3	2,5	28,7	18,5	52,0

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

METAURILIA**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
	Attrezzatur				
	Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI					
Residenti	641				
Previsti*	313				
Totale	954				

	2.885	1.282	7.692	1.603	13.461
	1.410	627	3.761	784	6.582
	4.295	1.909	11.453	2.386	20.043

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	751	1.427	8.903	8.215	19.296
-------------------	------------	--------------	--------------	--------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	20.731	12.677	33.408
-------------------	----------	----------	---------------	---------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	751	1.427	29.634	20.892	52.704
scarto tra fabbisogno e previsione	-3.544	-482	18.181	18.506	32.661

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	1,2	2,2	13,9	12,8	30,1
mq/ab incrementati dal Prg	-0,4	-0,7	17,2	9,1	25,1
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,8	1,5	31,0	21,9	55,2

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

PONTE MURELLO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	338	1.521	676	4.056	845	7.098
Previsti*	0	0	0	0	0	0
Totale	338	1.521	676	4.056	845	7.098

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	9	4.027	2.162	6.198
-------------------	----------	----------	--------------	--------------	--------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	0	0	0
-------------------	----------	----------	----------	----------	----------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	0	9	4.027	2.162	6.198
scarto tra fabbisogno e previsione	-1.521	-667	-29	1.317	-900

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	0,0	11,9	6,4	18,3
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,0	0,0	11,9	6,4	18,3

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

PONTE SASSO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	1.497	6.737	2.994	17.964	3.743	31.437
Previsti*	206	926	412	2.470	515	4.322
Totale	1.703	7.663	3.406	20.434	4.257	35.759

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	19.544	40.051	20.839	80.434
-------------------	----------	---------------	---------------	---------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	27.446	8.800	36.246
-------------------	----------	----------	---------------	--------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	0	19.544	67.497	29.639	116.680
scarto tra fabbisogno e previsione	-7.663	16.138	47.063	25.382	80.921

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	13,1	26,8	13,9	53,7
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	-1,6	12,9	3,5	14,8
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,0	11,5	39,6	17,4	68,5

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

ROSCIANO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur e comuni				Totale
		Istruzione	Verde	Parcheggi		
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	1.306	5.877	2.612	15.672	3.265	27.426
Previsti*	155	697	310	1.858	387	3.252
Totale	1.461	6.574	2.922	17.530	3.652	30.678

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	7.743	5.355	47.435	8.847	69.380
-------------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	9.179	18.400	6.058	33.637
-------------------	----------	--------------	---------------	--------------	---------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	7.743	14.534	65.835	14.905	103.017
scarto tra fabbisogno e previsione	1.169	11.612	48.305	11.253	72.339
mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	5,9	4,1	36,3	6,8	53,1
mq/ab incrementati dal Prg	-0,6	5,8	8,7	3,4	17,4
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	5,3	9,9	45,1	10,2	70,5

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

TOMBACCIA**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	556	2.502	1.112	6.672	1.390	11.676
Previsti*	165	743	330	1.981	413	3.467
Totale	721	3.245	1.442	8.653	1.803	15.143

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	476	5.370	1.932	7.778
-------------------	----------	------------	--------------	--------------	--------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	100	5.342	4.050	9.492
-------------------	----------	------------	--------------	--------------	--------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	0	576	10.712	5.982	17.270
scarto tra fabbisogno e previsione	-3.245	-866	2.059	4.179	2.127

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	0,9	9,7	3,5	14,0
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	-0,1	5,2	4,8	10,0
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,0	0,8	14,9	8,3	24,0

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

TORRETTE**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>		
		Attrezzatur e comuni		Verde	Parcheggi	Totale
	<i>Istruzione</i> <i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0	

ABITANTI

Residenti	595	2.678	1.190	7.140	1.488	12.495
Previsti*	24	109	48	290	60	508
Totale	619	2.786	1.238	7.430	1.548	13.003

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	0	40.099	30.748	70.847
-------------------	----------	----------	---------------	---------------	---------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	15.186	3.600	109.354	80.477	208.617
-------------------	---------------	--------------	----------------	---------------	----------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	15.186	3.600	149.453	111.225	279.464
scarto tra fabbisogno e previsione	12.400	2.362	142.023	109.677	266.461

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	0,0	67,4	51,7	119,1
mq/ab incrementati dal Prg	24,5	5,8	174,0	128,0	332,3
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	24,5	5,8	241,4	179,6	451,3

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

TRE PONTI**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Attrezzatur				
		Istruzione	e comuni	Verde	Parcheggi	Totale
		<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>	<i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	102	459	204	1.224	255	2.142
Previsti*	48	217	97	580	121	1.014
Totale	150	676	301	1.804	376	3.156

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	0	0	0	0	0
-------------------	----------	----------	----------	----------	----------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	0	1.783	1.492	3.275
-------------------	----------	----------	--------------	--------------	--------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	0	0	1.783	1.492	3.275
scarto tra fabbisogno e previsione	-676	-301	-21	1.116	119

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
mq/ab incrementati dal Prg	0,0	0,0	11,9	9,9	21,8
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	0,0	0,0	11,9	9,9	21,8

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

TERRITORIO EXTRAURBANO**FABBISOGNO STANDARD (mq.)**

		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
		Istruzione <i>mq./ab</i>	Attrezzatur e comuni <i>mq./ab</i>	Verde <i>mq./ab</i>	Parcheggi <i>mq./ab</i>	Totale <i>mq./ab</i>
		4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
ABITANTI						
Residenti	6.536	29.412	13.072	78.432	16.340	137.256
Previsti*	357	1.605	713	4.280	892	7.490
Totale	6.893	31.017	13.785	82.712	17.232	144.746

STANDARD ESISTENTI (mq.)

Totale (a)	134.942	213.406	1.480.004	623.726	2.452.078
-------------------	----------------	----------------	------------------	----------------	------------------

STANDARD PREVISTI DAL PRG

Totale (b)	0	58.104	355.383	119.717	533.204
-------------------	----------	---------------	----------------	----------------	----------------

RIEPILOGO

Totale superfici a standard (a+b)	134.942	271.510	1.835.387	743.443	2.985.282
scarto tra fabbisogno e previsione	103.925	257.725	1.752.675	726.211	2.840.536

mq/ab di legge	4,5	2,0	12,0	2,5	21,0
mq/ab esistenti	20,6	32,7	226,4	95,4	375,2
mq/ab incrementati dal Prg	-1,1	6,7	39,8	12,4	57,9
mq/ab complessivi (esistenti+progetto)	19,6	39,4	266,3	107,9	433,1

* abitanti teorici calcolati 1 abitante ogni 40 mq. di ST

4.5 L'edilizia residenziale pubblica

*edilizia s. f. [dall'agg. edilizio].
E. economica o popolare, l'attività dello stato che ha come finalità la costruzione (direttamente o per mezzo di appalti) di alloggi economici, da assegnare sia in locazione sia in proprietà ai cittadini in possesso di particolari requisiti. E. sovvenzionata, quella attuata col concorso finanziario dello stato.*

Vocabolario Treccani

La legge che istituisce il Peep nasce in un particolare momento storico (1967) in cui la richiesta di abitazioni era di primaria importanza. La legge è in primis un provvedimento che serve per favorire "l'acquisizione di aree da destinare all'edilizia economico popolare". In sostanza detta regole per poter procedere speditivamente all'esproprio delle aree da utilizzare per la realizzazione di abitazioni e soddisfare la domanda dei ceti meno abbienti.

L'art.1 della L 167/62 stabilisce:

"1. I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico."

L'art.3 stabilisce:

"1. L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato."

Il Peep poteva prevedere al suo interno:

- a) aree per edilizia sovvenzionata, cioè a totale carico dello Stato costruita e gestita dagli IACP,
- b) aree da riservare a edilizia agevolata o convenzionata in diritto di superficie, di solito ceduta per un periodo compreso tra 60 e 99 anni, (successivamente messa a riscatto per incrementare le finanze pubbliche)
- c) aree da riservare a edilizia agevolata o convenzionata in diritto di proprietà.

Lo Stato ha poi con varie leggi successive finanziato i programmi per l'edilizia pubblica, l'ultimo è stato con la legge 457/78 con un flusso di finanziamenti che si è protratto per circa 20 anni. Dagli anni 90 in avanti non sono stati più stanziati finanziamenti per la realizzazione di edilizia sovvenzionata. Si sono invece messi in moto finanziamenti per programmi speciali di intervento che vedevano la collaborazione di investimenti pubblici e privati. Tale finanziamenti erano rivolti anche all'edificazione sociale nella modalità "convenzionata" cioè a prezzo di vendita prestabilito o a locazione controllata. Questi programmi sono stati rivolti alle città con maggior tensione abitativa e/o sociale. (Si fa riferimento ai Programmi Complessi o al Bando Periferie)

Le Regioni a loro volta hanno legiferato negli anni o approvato provvedimenti per la realizzazione di programmi complessi variamente definiti. In Regione Marche per es. nel 2012 è stato istituito il PORU Programma Operativo di Riqualficazione Urbana.

Da una analisi speditiva della normativa della Regione Marche non risulta alcun riferimento al ruolo del Peep e alla sua validità. Solo nella Legge Regionale urbanistica 34/1992 è nominato all'interno dell'art. 4 che elenca i Piani Attuativi del PRG che vengono approvati dal Comune.

La legislazione regionale si è poi soffermata sull'edilizia sovvenzionata e agevolata nel momento in cui ha riorganizzato gli IACP trasformandoli in ERAP (LR n. 36 del 16.12.2005 e s.m.i.). In questa legge si sono finanziati anche dei Piani triennali di ERP. L'ultimo è stato il Piano Regionale di edilizia residenziale (triennio 2014-2016). Si tratta comunque di linee finanziarie riservate all'edilizia sovvenzionata o a locazione controllata.

La legge regionale ha anche istituito un Osservatorio sulla Condizione Abitativa attivando una ricerca dati per Comune. Dalla mappa pubblicata risulta che Fano non ha domanda sociale di tensione abitativa.

Il Comune di Fano non ha mai fatto ricorso al Peep ma ha approvato degli interventi di edilizia pubblica ai sensi dell'art. 51 della L 865/71.

Dalla lettura delle attuali disposizioni cogenti si può desumere che il Comune possa decidere in autonomia se attivare una politica di ERP nel caso in cui ne ravveda la necessità. Lo strumento del Peep, seppur ancora in vigore, risulta ormai superato e de facto non più tenuto in considerazione.

Il Prg prevede una formula impositiva che stabilisce, con limitate eccezioni, le percentuali di Edilizia Residenziale Pubblica obbligatoriamente richieste all'interno dei comparti di edificazione. Tale regola prevede:

- 40% di ERP per tutti i comparti che prevedono più di 3.000 mq. di Superficie Totale (ST)
- 50% di ERP per tutti i comparti che prevedono oltre 6.000 mq. di Superficie Totale (ST)
- 100% di ERP per tutti i comparti previsti su aree di proprietà pubblica

In conseguenza dell'applicazione di tale regola si ottiene una superficie totale riservata all'Edilizia Residenziale Pubblica pari a 75.998 mq. corrispondente al 33,2% della superficie totale destinata alla funzione residenziale e pari a 228.649 mq.

5 Gli studi a supporto del Piano

*“Così come coloro che disegnano
e paesi si pongono bassi
nel piano a considerare
la natura de' monti e de' luoghi
alti, e per considerare quella de'
bassi si pongono alti sopra
e monti, similmente, a conoscere
bene la natura de' populi
bisogna essere principe, e a
conoscere bene quella de' principi
bisogna essere popolare.”*
Niccolò Macchiavelli

5.1 Gli studi geologici e idraulici

Lo studio degli aspetti geomorfologici è finalizzato alla verifica ed al controllo della sicurezza delle trasformazioni urbanistico-edilizie e più in generale alla sicurezza del territorio.

Il lavoro si è basato inizialmente avendo a riferimento gli studi geologici redatti nel 2002 elaborati e forniti dalla Regione Marche e riportati nella carta geologica regionale.

Sono stati poi consultati gli studi di microzonazione sismica del 2019, i quali riportano una caratterizzazione geologica e geomorfologica dell'intera area.

Sono state condotte delle indagini sul campo negli anni 2017 e 2018, sempre di tipo geomorfologico e sono stati analizzati i dati forniti dal Comune di Fano relativi alle segnalazioni di dissesti esistenti.

L'insieme degli studi ha prodotto quale risultato la serie di cartografie rappresentate dalla carta geologica e da quella geomorfologica, dalla carta idrogeologica e da quella litotecnica e dei dati geologici ed infine dalle carte della pericolosità geomorfologica e idraulica, andando a costituire il Quadro Conoscitivo a supporto del nuovo Piano Regolatore Generale.

Per la redazione dei testi e l'inquadramento geologico sono stati presi come riferimenti prioritari i contenuti della relazione sulle indagini sismiche della microzonazione.

Uno degli aspetti più rilevanti che hanno originato e condizionato la carta della pericolosità geomorfologica è stato quello delle aree delle ex cave che nel corso di decenni sono state prima coltivate, poi dismesse e colmate. I risultati finali degli studi evidenziano una criticità del territorio maggiore di quella rilevata dagli studi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI); il dissesto risulta più ampio e diffuso anche se questo non produce effetti particolari sulle aree di trasformazione (tranne rari casi) interessando viceversa più il territorio rurale che quello urbanizzato. Quindi non risultano particolari e significativi condizionamenti alla pianificazione da parte della componente geologica e sismica, tranne alcune e limitate aree di trasformazione che vanno ad interessare, in parte, il corso d'acqua. Ciò comporterà la necessità, su queste aree, di approfondire le indagini in sede di progetto edilizio.

Dal punto di vista idraulico, la Regione Marche, con propria deliberazione, ha introdotto la valutazione di compatibilità idraulica fra le disposizioni relative allo sviluppo di nuovi strumenti urbanistici comunali o sovracomunali. La normativa riguarda tutti gli strumenti di pianificazione territoriale generale e attuativa individuati dalla legislazione regionale e le relative varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico. In tal caso deve essere redatta una valutazione di compatibilità idraulica dalla quale si desuma, in relazione alle nuove previsioni urbanistiche, che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico, né venga pregiudicata la possibilità di riduzione anche futura di tale livello. L'intento delle analisi che si svolgono per la predisposizione di una compatibilità idraulica ha il duplice scopo di esaminare, da un lato, il controllo dei rischi, valutando che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico e verificando l'ammissibilità dell'intervento, considerando le interferenze fra i dissesti idraulici presenti e le destinazioni o previsioni d'uso del suolo. Dall'altro lato, sarà opportuno valutare che con la variazione del coefficiente di deflusso complessivo a seguito della variazione urbanistica in esame e quindi di una perdita di permeabilità superficiale del territorio, rimangano invariate le prestazioni complessive del bacino attraverso la definizione di opportune misure compensative.

L'indagine e le analisi a corredo del nuovo PRG2023 sono state svolte in ottemperanza ad una serie nutrita di disposti normativi, tra questi:

- D.Lgs. 152/2006 – “Norme in materia ambientale”: invita a rispettare i criteri generali di gestione sostenibile dell'acqua tra cui il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Legge Regionale nr. 22 del 23/11/2011 – Regione Marche “Nome in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, nr. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e 8 ottobre 2009, nr. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”.
- D.G.R. nr. 53 del 27/10/2014 “Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali” in riferimento all'art. 10, comma 4 della L.R. 23 novembre 2011, nr. 22. I criteri sono stati successivamente modificati con la Delibera di Giunta nr. 671 del 20 giugno 2017.

A garantire una migliore comprensione dei “criteri” sono state pubblicate linee guida generali, non vincolanti e aventi quindi natura esplicativa, riguardanti lo sviluppo della verifica di compatibilità idraulica (parte A) e lo sviluppo per l'invarianza idraulica (parte B).

Gli studi idraulici sono costituiti dalla verifica di compatibilità e invarianza idraulica sulle trasformazioni urbanistiche; dalle schede norma di compatibilità idraulica e di invarianza idraulica e dalla tabella generale dei condizionamenti idraulici.

La valutazione della compatibilità idraulica dei progetti norma e delle aree di trasformazione AT si è basata sulle risultanze del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), del Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC) e del Reticolo Idrografico Minore (RIM).

Dai risultati emerge come per la maggior parte dei comparti del progetto norma e delle aree a trasformazione AT la compatibilità idraulica è verificata senza la necessità di prevedere ulteriori indagini e misure di sicurezza.

Per i comparti che ricadano, anche parzialmente, in zona di pericolo (pericolosità idraulica P2 del P.A.I.) la previsione di nuove aree edificabili è possibile esclusivamente al di fuori delle aree di pericolo. Le nuove

realizzazioni previste dovranno inoltre essere a quota di almeno +0,5 m rispetto al livello della piena 200ennale.

Per i comparti che sono potenzialmente interessati dalle acque di esondazione di corsi d'acqua ad oggi non ancora studiati nel P.A.I., è prescritto in fase di attuazione del comparto uno studio idraulico di dettaglio per la valutazione di un eventuale rischio di esondazione, tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie e la previsione di eventuali accorgimenti tecnico- costruttivi per la mitigazione del rischio idraulico (Verifica Idrologica-Idraulica).

Per i comparti che ricadono parzialmente o interamente in aree alluvionate durante l'evento del 2014 o nelle aree soggette a fenomeni di flash-flood è prescritta la verifica, in fase di attuazione, di opportune opere di drenaggio per il convogliamento delle acque meteoriche e di presidio idraulico a servizio degli stessi. La previsione di aree edificabili è consentita solo ove non sono attesi effettivamente alluvionamenti.

Per tutti i comparti non sono infine consentite aree edificabili all'interno della fascia di rispetto (R.D. nr. 523 del 1904).

Per quanto concerne i comparti che ricadono in zona di pericolo per fenomeni di inondazione marina risulta necessario il parere obbligatorio vincolante della Regione e l'attenersi a prescrizioni di carattere tecnico-costruttivo. I comparti che ricadono, anche parzialmente, all'interno della "fascia di rispetto", così come definita all'art. 3 delle NTA del Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere sono soggetti all'ottenimento del parere positivo della Regione.

I risultati dettagliati della verifica della compatibilità idraulica per i comparti dei Progetti Norma e per le aree di trasformazione AT sono riportati nelle relative schede tecniche allegate alla relazione "Verifica di compatibilità e invarianza idraulica sulle trasformazioni urbanistiche".

La verifica della invarianza idraulica per i comparti dei progetti norma è stata effettuata calcolando i volumi di invaso necessari ai fini della invarianza idraulica in funzione della variazione delle superfici permeabili e del coefficiente di deflusso complessivo dallo stato attuale allo stato a seguito della trasformazione urbanistica. Infine, sono stati suggerite delle tipologie di interventi possibili per l'immagazzinamento dei volumi d'acqua di cui sopra in funzione della disponibilità nell'area del comparto di spazi adeguati e delle destinazioni d'uso finali ivi previste.

Dai risulti emerge come in tutti i comparti dei Progetti Norma vi è la possibilità di immagazzinare i volumi necessari ai fini dell'ottenimento della verifica della invarianza idraulica.

Si sottolinea come in tutti i nuovi insediamenti dovrà essere prevista una rete di drenaggio interno, atta al convogliamento delle acque meteoriche provenienti da tetti, cortili, passaggi, pedonali, strade, ecc... comunque separata dalla rete di smaltimento delle acque sporche.

Le zone alberate lungo gli scoli consortili dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a metri 6 dai cigli dei canali di scolo.

Per quanto riguarda le aree a verde, queste dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe;
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.
- Inoltre, le aree a verde, possibilmente, dovranno:
- essere poste ad una quota inferiore di almeno cm 20 rispetto al piano di campagna circostante;

- essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con le porzioni impermeabili;
- la loro configurazione plano-altimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.

I risultati dettagliati della verifica della invarianza idraulica dei Progetti Norma sono riportati nelle relative schede tecniche in allegato alla relazione “Verifica di compatibilità e invarianza idraulica sulle trasformazioni urbanistiche”.

Si sottolinea come per la verifica della invarianza idraulica delle aree di trasformazione AT sarà necessario che questa venga realizzata dai proponenti degli interventi in fase di attuazione dei comparti.

1.1 La Valutazione Ambientale Strategica

La VAS è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE recepita a livello nazionale con il D. Lgs. 152/06 e smi e a livello regionale con LR n. 6 del 2007 in base alla per gli strumenti urbanistici generali dei Comuni l’Autorità Competente è la Provincia ed alla Giunta Regionale, sentita la commissione consiliare competente, spetta l’emanazione di linee guida per la definizione delle modalità di esecuzione delle procedure di VAS, comprensive di quelle relative alle forme di pubblicità e di consultazione del pubblico. L’ultima revisione delle linee guida è stata emanata con DGR 1647 del 23/12/2019, che ha revocato la precedente DGR n. 1813 del 21/12/2010. Successivamente è stato inoltre emanato un documento di indirizzo per la VAS, predisposto dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17/01/2020 del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, Qualità dell’Aria e Protezione Naturalistica).

Prima dell’entrata in vigore dell’ultima DGR del 2019, il Comune di Fano aveva fatto domanda di avvio della procedura VAS alla Provincia con nota prot. 15514 del 16/02/2018 inviando anche il Rapporto preliminare e relativi allegati. Successivamente la Provincia, con nota prot. class. 009-7 F. 24/2018 Cod. Proc. VS18FA201 del 23/02/2018, ha comunicato che i documenti trasmessi sono stati acquisiti agli atti con prot. n. 5816 del 19/02/2018, che il procedimento ha avuto inizio il 16/02/2018, ha indicato il responsabile del procedimento e l’istruttore tecnico e ha confermato i Soggetti Competenti in Materia Ambientale da consultare.

Successivamente con nota prot. Class. 009-7 F.24/2018 Cod. Proc. VS18FA201 del 16/04/2018, la provincia ha stabilito che i termini per lo svolgimento della suddetta fase (cd. scoping), pari a 90 giorni, decorreranno a partire dalla data di trasmissione agli SCA del rapporto preliminare e relativa documentazione.

In base agli accordi intercorsi tra Provincia e Comune per le vie brevi nel 2021 il documento è stato trasmesso agli SCA secondo i contenuti e la forma inviata alla Provincia nel 2018.

A seguito del recepimento dei contributi e della loro valutazione si è proceduto alla redazione del Rapporto ambientale, con i seguenti contenuti:

Sezione introduttiva (impostazione delle analisi e valutazioni)

1. Sezione A: Inquadramento programmatico e pianificatorio (obiettivi – azioni - alternative)
 1. Quadro normativo di riferimento per il PRG
 2. Illustrazione del PRG
 3. Illustrazione delle alternative individuate
 4. Individuazione degli obiettivi di riferimento
 5. Analisi di coerenza esterna

2. Sezione B: inquadramento del contesto ambientale e territoriale di riferimento
 1. Ambito territoriale di riferimento
 2. Descrizione degli aspetti ambientali interessati dal piano ed individuazione di trend
 3. Analisi delle principali criticità e vulnerabilità
 4. Descrizione dei settori di governo
3. Sezione C: obiettivi ambientali di riferimento
4. Sezione D: valutazione (contributo delle azioni a variazioni nello stato attuale)
 1. Valutazione degli effetti sull'ambiente
 2. Valutazione degli scenari alternativi
 3. Valutazione degli effetti cumulativi
 4. Misure di mitigazione, compensazione ed orientamento
5. Sezione E: monitoraggio
 1. Modalità e competenze
 2. Struttura del sistema di monitoraggio
6. Sezione F: conclusioni
 1. Bilancio delle valutazioni effettuate
 2. Eventuali difficoltà incontrate

Le attività conoscitive propedeutiche alla fase di valutazione vera e propria hanno previsto in primis l'analisi del contesto programmatico e pianificatorio, indispensabile al fine di inquadrare il complesso di indirizzi e linee guida che hanno orientato e delimitato le azioni del nuovo piano urbanistico. Tale analisi è stata finalizzata anche alla verifica della coerenza esterna.

La sezione B contiene invece l'inquadramento del contesto ambientale e territoriale di riferimento, descritta con riferimento in particolare agli aspetti ambientali potenzialmente interessati dal piano, individuando, ove possibile in relazione ai dati disponibili, i trend e le tendenze in atto, riconoscendo le criticità e le vulnerabilità.

Quanto verificato nell'ambito delle fasi A e B è stato propedeutico anche alla fase C relativa alla definizione degli obiettivi ambientali di riferimento sui quali è stato impostato il processo valutativo, il cui riconoscimento è fondamentale al fine di verificare gli effetti del Piano sul sistema ambientale indagato in tutti gli aspetti ritenuti suscettibili di subire effetti, anche positivi, determinati dall'attuazione del Piano.

La sezione D contiene le valutazioni vere e proprie, con riferimento agli effetti sull'ambiente, agli scenari alternativi, al riconoscimento degli effetti cumulativi e delle misure di mitigazione, compensazione ed orientamento.

La valutazione è stata condotta con riferimento a obiettivi di sostenibilità, per ciascuno dei quali è stato valutato uno o più indicatori di sostenibilità, in grado di descrivere i potenziali effetti del Piano sulle matrici suscettibili di incidenze (suolo, aria, acqua, etc.). La valutazione ha permesso di confrontare tra loro più alternative, compresa l'alternativa zero, ovvero lo scenario di riferimento rappresentato dalla pianificazione vigente. La valutazione comprende la definizione di indicazioni e misure di sostenibilità.

Un passaggio decisivo è stato il riconoscimento delle peculiarità del territorio in termini di elementi meritevoli di tutela o sorgenti di criticità (siti inquinati, etc.). L'individuazione anche cartografica di tali elementi e la sovrapposizione con le strategie di piano ha permesso di verificare la coerenza delle trasformazioni con il contesto ambientale ed individuare eventuali specifiche indicazioni di tutela.

Già nella fase preliminare era stata creata una mappa delle aree sensibili in cui sono stati mappati gli elementi di interesse naturalistico, paesaggistico, di pregio storico culturale, le aree compromesse e vulnerabili, gli elementi in grado di generare pressioni e le sorgenti di inquinamento. Per ogni elemento mappato sono state date delle indicazioni per la sostenibilità del territorio e delle trasformazioni.

Una volta definite nel dettaglio le aree di intervento (zoning) e le Norme Tecniche è stato possibile sovrapporre le aree con gli elementi presenti nella tavola e verificare la necessità di modificare le azioni introdotte o integrarle con misure di sostenibilità. La carta è servita anche da check list per verificare se nel piano e nella valutazione sono state considerate tutte le sensibilità mappabili.

Il processo di Valutazione ambientale proseguirà nella fase di attuazione e gestione con il monitoraggio, che ha il compito di:

- fornire informazioni necessarie per valutare gli effetti ambientali delle azioni di piano consentendo di verificare se esse sono effettivamente in grado di conseguire i traguardi di qualità ambientale che il piano si è posto;
- permettere l'individuazione tempestiva di misure correttive qualora si rendessero necessarie.

Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del Piano. L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, valutazione e scelta politica, etc.). I risultati del monitoraggio dovranno essere resi pubblici e le decisioni di ri-orientamento dovranno essere rese trasparenti attraverso la pubblicazione nel sito web e attraverso l'organizzazione di appositi incontri.

Il Rapporto Ambientale comprende anche i seguenti allegati:

- Sintesi non tecnica
- Piano di comunicazione

La Sintesi non Tecnica è un riassunto essenziale in linguaggio non specialistico che non contiene riferimenti al Rapporto Ambientale ma ne riporta gli elementi essenziali per una buona comunicazione del procedimento secondo il seguente schema:

1. Descrizione in sintesi del PRG e del rapporto con altri piani e programmi
2. Ambito di influenza ambientale e territoriale del PRG
3. Obiettivi ambientali di riferimento
4. Sintesi delle valutazioni
5. Misure di mitigazione e compensazione
6. Sistema di monitoraggio

5.2 La valutazione di fattibilità economica finanziaria

L'elaborato denominato "Politiche urbanistiche del nuovo Piano Regolatore Generale", redatto nel dicembre 2019 e approvato con DCC n. 64/2020, illustra le Direttive alla base della redazione del nuovo strumento urbanistico comunale definendo i criteri di pianificazione, gli obiettivi pubblici e i principi della trasformabilità.

Fra i principali obiettivi del nuovo PRG della Città di Fano figurano:

- la costruzione di una città pubblica, anche attraverso risorse private, adeguata alla domanda contemporanea più di tipo qualitativo che quantitativo;
- la rigenerazione e riconversione delle aree urbane degradate e/o abbandonate, con particolare riguardo all'ingente patrimonio immobiliare pubblico e alle aree "opportunità";

- il contenimento del consumo di suolo (come definito dalla L.R: 22/2011) mediante la ridefinizione, quantitativa e qualitativa delle previsioni già presenti nel Piano urbanistico previgente;
- la risoluzione delle criticità nell’attuazione dei comparti privati dovute allo sbilanciamento finanziario e/o alla frammentazione proprietaria;
- favorire l’accessibilità turistica e l’intermodalità mediante il completamento di importanti infrastrutture stradali, la realizzazione di parcheggi di interscambio e la creazione di una rete esclusivamente dedicata alla mobilità lenta;
- il riordino, in funzione della vocazione funzionale, delle aree produttive e artigianali di Bellocchi e di Ponte Metauro;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli ambiti della rete ecologica del territorio comunale (Fiume Metauro, Torrente Arzilla, Canali Urbani e territorio agricolo e collinare a forte valenza paesaggistica).

Le Direttive esprimono inoltre l’intenzione di basare le scelte progettuali del PRG sul principio perequativo, in conformità agli indirizzi della Legge Regionale sulla riqualificazione urbana sostenibile (artt. 6, 7 e 8 della LR Marche 22/2011), perché ritenuto idoneo ad assicurargli due requisiti oggi ritenuti indispensabili dalla cultura amministrativa e tecnica: la fattibilità e l’equità.

Oltre ai requisiti di fattibilità ed equità l’applicazione del principio perequativo consente ai Comuni di acquisire gratuitamente la disponibilità di suoli da destinare ad aree verdi, attrezzature pubbliche o altre funzioni di pubblica utilità.

Sulla base di questi presupposti è stato redatto la relazione di “Valutazione economico-finanziaria delle aree di trasformazione e dei progetti norma” che restituisce la metodologia applicativa, le elaborazioni svolte e gli esiti ottenuti con specifico riferimento alla valutazione economico- finanziaria delle Aree di Trasformazione e dei Progetti Norma del nuovo Piano Regolatore Generale.

Le Aree di Trasformazione e i Progetti Norma del nuovo PRG sono analizzati assumendo i seguenti criteri di valutazione:

- il rapporto di cessione di aree per spazi e attrezzature pubbliche;
- il valore acquisito dalle aree oggetto della trasformazione in relazione alle previsioni del nuovo PRG.

La valutazione delle Aree di Trasformazione e dei Progetti Norma è operata attraverso una “scheda analitica” i cui esiti sono riportati nei prospetti di sintesi allegati alla presente Relazione.

La scheda di valutazione si compone di quattro parti.

La prima contiene i dati dimensionali delle Aree di Trasformazione e dei Progetti Norma. I dati dimensionali comprendono la superficie territoriale, l’indice territoriale e la superficie utile lorda, con distinzione tra destinazioni private (residenza, commercio, terziario, turistico/ricettivo e produttivo) e pubbliche (viabilità e piste ciclabili, parcheggi pubblici, aree di verde attrezzato, attrezzature pubbliche).

Nella seconda parte è effettuato il calcolo delle quote di superficie da destinare a funzioni private e di quelle per funzioni pubbliche ai fini della verifica del primo criterio di valutazione. Il calcolo delle due quote è elaborato con riferimento alla superficie territoriale complessiva delle Aree di Trasformazione.

Nella terza parte della scheda è stimato, su base parametrica, il costo delle opere pubbliche da realizzare e l’importo è messo a confronto con gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune.

Nella quarta parte è verificata la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento mediante la stima del valore acquisito dalle aree oggetto della trasformazione in relazione alle previsioni del nuovo PRG.

Con riferimento al primo criterio di valutazione, il nuovo Piano Regolatore Generale assume che la cessione gratuita di aree per spazi e attrezzature pubbliche sia:

- superiore al 30% della superficie territoriale, nel caso delle Aree di Trasformazione da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato o con estensione non superiore a 1500 mq;
- superiore al 40% della superficie territoriale, nel caso delle Aree di Trasformazione da attuarsi con Piano Attuativo o con estensione superiore a 1500 mq.

Per quanto attiene il secondo criterio di valutazione, il valore acquisito dalle aree per effetto delle previsioni del nuovo PRG è stimato mediante il procedimento del "valore di trasformazione".

Il procedimento di stima del "valore di trasformazione" poggia sull'assunto che il valore del bene immobile sia definibile in ragione della sua ordinaria trasformabilità, legalmente ammissibile, tecnicamente possibile ed economicamente conveniente.

Il più probabile "valore di trasformazione" si determina per differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo che un imprenditore - trasformatore "ordinario" dovrà ragionevolmente sostenere per la trasformazione.

Pertanto, la valutazione della fattibilità economico-finanziaria degli interventi si basa sui seguenti elementi:

- individuazione del "valore di riferimento" per ogni Area di Trasformazione e Progetto Norma, definito attraverso la costruzione della Mappa dei Valori Immobiliari nel territorio comunale;
- stima del "valore attuale dell'area" attraverso una sintetica applicazione del criterio estimativo del valore di trasformazione;
- verifica del valore così ottenuto è messo a confronto con quello desunto dall'analisi del mercato immobiliare locale, assumendo che lo scostamento tra i due valori rientri all'interno di un'alea estimale del 20%.

6 Il nuovo Prg: istruzioni per l'uso

Il Piano Operativo è uno strumento che dettaglia le modalità di gestione del territorio urbano ed extraurbano attraverso una serie di indicazioni specifiche relative ad ogni singola area cartografata sulle tavole in scala 1:1000 e 1:2000 relativa alle aree urbane e sulle tavole in scala 1:5.000 relativa alle aree extraurbane.

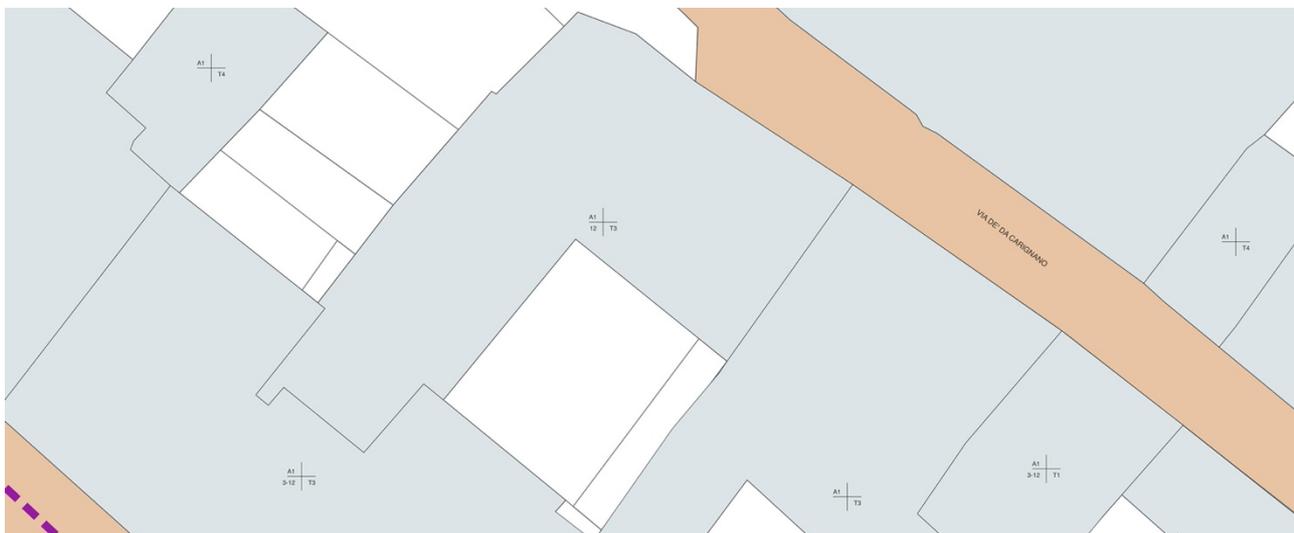
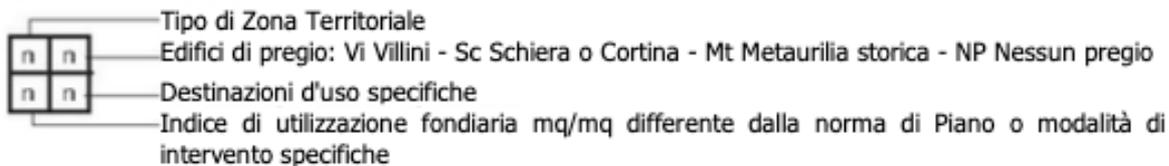
L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire uno strumento di lettura degli elaborati principali del PRG2023, con particolare riferimento alle tavole della zonizzazione.

Il **Quadro conoscitivo** non ha valore prescrittivo se non esplicitamente specificato dalle Norme Tecniche tecniche di attuazione. Esso documenta lo stato di consistenza e la qualità degli elementi territoriali esistenti.

La **Relazione di Piano** (il documento presente) non ha valore prescrittivo e riporta i principi generali che sono stati assunti nella redazione del PRG ed evidenzia le principali scelte proposte dal piano.

Le **Norme Tecniche di Attuazione** hanno natura prescrittiva, specificando al proprio interno il livello impositivo e vincolante della norma stessa.

Gli **elaborati grafici** contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è definito nelle Norme Tecniche di Attuazione.



Nella tavola "Città storica – disciplina" in scala 1:1000 sono riportate un gruppo di sigle che vanno interpretate secondo il seguente schema:

- la sigla nella parte in alto a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed in riferimento alla articolazione riportata nelle norme tecniche;

- la sigla in alto a destra, quando presente, indica la destinazione d’uso specifica per quella determinata area; tale destinazione d’uso prevale su quelle indicate per la relativa zona omogenea;
- la sigla in basso a destra indica la tipologia edilizia assegnata dalla quale, attraverso la lettura del quadro sinottico allegato alle NTA si desumono gli interventi edilizi ammessi;
- La quarta (in basso a sinistra) riporta le eventuali prescrizioni specifiche, cioè le cosiddette regole che rappresentano delle prescrizioni particolari riferite a singoli edifici del centro storico.

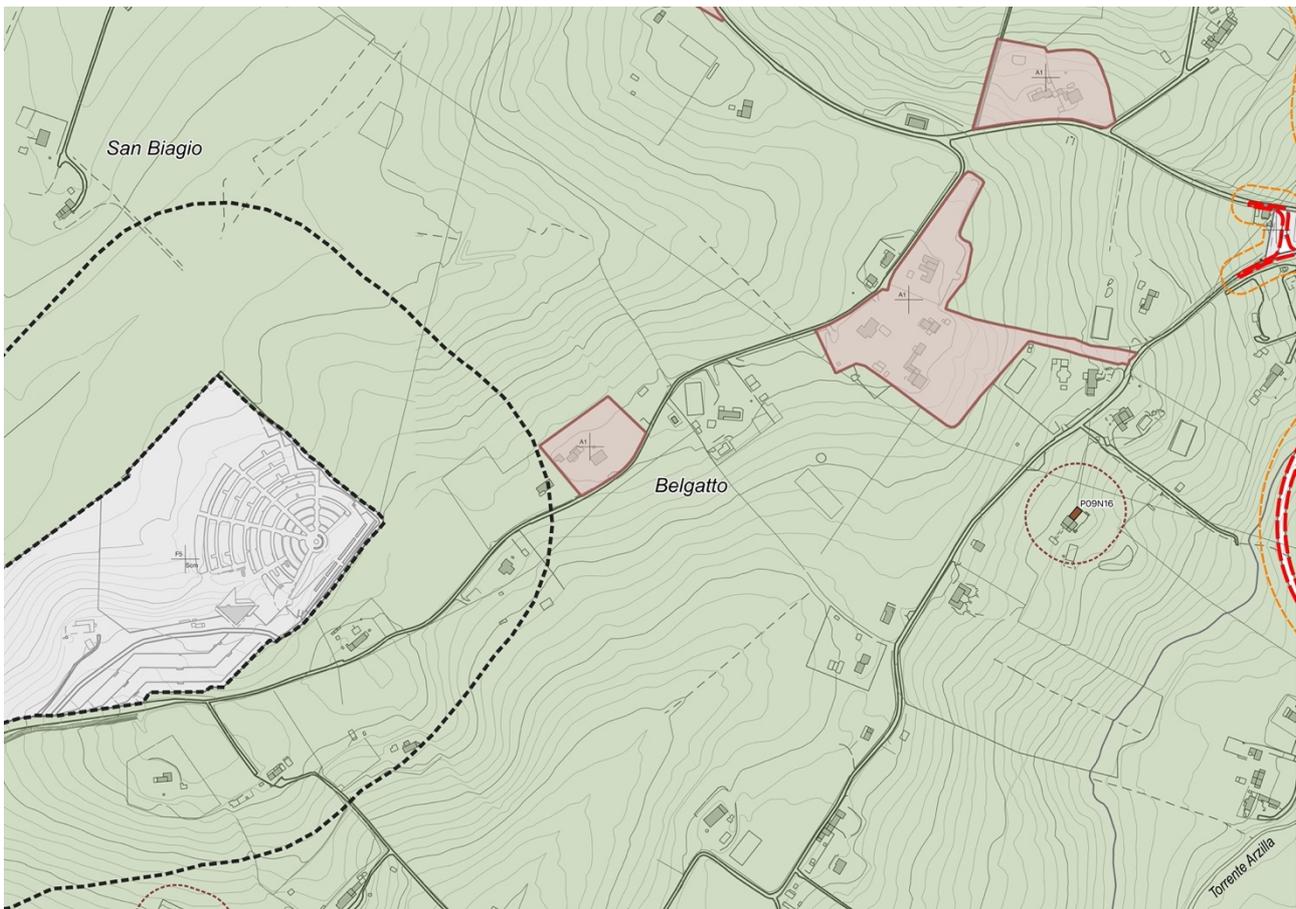
Nella tavola “Zonizzazione zone urbane” in scala 1:2000 sono riportate un gruppo di sigle che vanno interpretate secondo il seguente schema:

- la sigla nella parte in alto a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all’art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed in riferimento alla articolazione riportata nelle NTA.
- la sigla in alto a destra, quando presente, indica la presenza di un particolare tipo di edificio di pregio cui vanno applicate le prescrizioni dell’art. 16 comma 7 e seguenti ed art.18 comma 11 e seguenti;
- la sigla in basso a destra, quando presente, indica la destinazione d’uso specifica per quella determinata area; tale destinazione d’uso prevale su quelle indicate per la relativa zona omogenea;
- la sigla in basso a sinistra, quando presente, indica il tipo di intervento ammesso per quella determinata area; tale intervento prevale su quelli indicati per la relativa zona omogenea; possono essere presenti anche l’indice fondiario valido per quella determinata area o altre indicazioni specifiche (altezze; superfici, ecc.); tale indice ed indicazioni prevalgono su quelle indicato per la relativa zona omogenea.



Nella tavola “Zonizzazione spazi aperti” in scala 1:5000 sono riportate un gruppo di sigle che vanno interpretate secondo il seguente schema:

- la sigla nella parte in alto a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all’art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed in riferimento alla articolazione riportata nelle NTA;
- la sigla in alto a destra, quando presente, indica la presenza di un particolare tipo di edificio di pregio cui vanno applicate le prescrizioni dell’art. 16 comma 7 e seguenti ed art.18 comma 11 e seguenti;
- la sigla in basso a destra, quando presente, indica il tipo di intervento ammesso per quella determinata area; tale intervento prevale su quelli indicati per la relativa zona omogenea;
- la sigla in basso a sinistra, quando presente, indica il tipo di intervento ammesso per quella determinata area; tale intervento prevale su quelli indicati per la relativa zona omogenea; possono essere presenti anche l’indice fondiario valido per quella determinata area o altre indicazioni specifiche (altezze; superfici, ecc.); tale indice ed indicazioni prevalgono su quelle indicato per la relativa zona omogenea.



Attraverso la semplice lettura di tali informazioni si hanno tutti i riferimenti necessari alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Piano Operativo per quell’area e per gli edifici che vi sono compresi.